

Délégation urbanisme nord

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RETZ EN VALOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

B - RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

Document arrêté en Conseil
Communautaire

01/07/2022

Document approuvé en Conseil
Communautaire

Identification du document

Élément	
Titre du document	5.1 Règlement écrit : B - Règlement des zones urbaines
Nom du fichier	5.1b_Reglement-ecrit_partie1
Version	20/04/2022 -
Rédacteur	LEA / CEH /MBR
Chef d'agence	BEP

Zone UA1.....	6
Zone UA2.....	19
Zone UA3.....	31
Zone UA4.....	44
Zone UA5.....	57
Zone UA6.....	70
Zone UA7.....	83
Zone UAp.....	96
Zone UB1	111
Zone UB2	124
Zone UB3	137
Zone UB4	150
Zone UBp.....	163
Zone UC1	176
Zone UC2	189
Zone UC3	202
Zone UC4	215
Zone UC5	228
Zone UE	241
Zone UEc.....	253
Zone UEI	264
Zone UH1.....	275
Zone UH2.....	289
Zone UH3a.....	302
Zone UH3b.....	319
Zone UHa.....	332
Zone UHe.....	343
Zone UHh.....	353
Zone UHI.....	364

Zone Ula.....	375
Zone Ulb.....	386

1. ZONES URBAINES

Zone UA1

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Évolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Évolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser

1.3.1. Dispositions applicables le long des linéaires commerciaux

Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLU, des linéaires commerciaux ont été identifiés au plan de zonage.

Il s'agit de rues ou de portions de rues pour lesquelles un linéaire de façade est identifié comme accueillant des usages commerciaux à conserver et renforcer.

Pour ce faire, le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit.

Ainsi : lors de la transformation des bâtiments existants accueillant du commerce en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) ceux-ci doivent être dédiés à : l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions principales devront respecter une implantation en limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer, dont les voies SNCF sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas d'affectation du rez-de-chaussée au stationnement, l'emprise au sol autorisée des constructions pourra être portée à 100% de la surface du terrain.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt

patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement.

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

● **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

● Capteurs solaires

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA2

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser

1.3.1. Dispositions applicables le long des linéaires commerciaux

Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLU, des linéaires commerciaux ont été identifiés au plan de zonage.

Il s'agit de rues ou de portions de rues pour lesquelles un linéaire de façade est identifié comme accueillant des usages commerciaux à conserver et renforcer.

Pour ce faire, le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit.

Ainsi : lors de la transformation des bâtiments existants accueillant du commerce en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) ceux-ci doivent être dédiés à : l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

● Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 80% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

● Règle générale

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 9m à l'égout du toit.

● Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans

être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

● **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

● Capteurs solaires

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA3

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	Evolution des exploitations forestières existantes telles que détaillées ci-après
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement.

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de La Ferté-Milon :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA4

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

cali	Indice - référence sous- destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

2.3. Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA5

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

2.3. Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

• Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de La Ferté-Milon :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

● Capteurs solaires

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA6

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Occupations et utilisations du sol

1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.1.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

2.3. Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs**

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. **Surfaces végétalisées ou perméables**

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. **Équipements et réseaux**

3.1. **Stationnement**

3.1.1. **Stationnement des véhicules motorisés**

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes

non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UA7

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit

et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UAp

La zone Uap, est dédiée à la préservation du patrimoine. Elle correspond à l'AVAP d'Oigny-en-Valois.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		Sauf commerces de plus de 300m ² de surface de vente et artisanat au-delà de 500m ² d'emprise au sol
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si la construction édifiée jouxte une construction existante, elle doit être implantée dans le prolongement de sa façade. Dans les autres cas, elle doit être implantée à l'alignement.

À défaut d'implantation à l'alignement, pour assurer la continuité bâtie, sera réalisé, sur l'alignement, un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum ou un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80m surmonté de barreaudage, allant d'une limite latérale à l'autre (sauf portail et portillon).

L'extension des constructions principales existantes se fera sur l'arrière par rapport à la voie publique qui la dessert ou dans la continuité du bâtiment.

La construction à usage habitation doit être édifiée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou du recul imposé. Au-delà de cette bande de 30 mètres, est autorisée l'extension d'une construction à usage d'habitation existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites ou présenter sur l'alignement, un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum ou un muret d'une hauteur comprise 0,60 et 0,80 m surmonté de barreaudage, allant d'une limite latérale à l'autre (sauf portail et portillon).

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture tels que : raccord de toitures, raccord d'alignement, adaptation à la pente des couvertures existantes, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

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

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 5m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

Le principe est le maintien des hauteurs et des gabarits existants à l'échelle de la rue et du village. Toute modification ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti et aura pour objectif l'amélioration de son aspect.

Sur les constructions existantes, les surélévations ne pourront être que ponctuellement tolérées dans la mesure où elles visent à réduire un trop grand décalage de hauteur entre le bâtiment concerné et les bâtiments voisins la jouxtant. Dans ce cas, l'immeuble existant ne doit pas être dénaturé par la surélévation, l'aspect de la rue ne doit pas être sensiblement modifié, la construction surélevée doit être obligatoirement raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus existants.

La surélévation des constructions identifiées comme bâti remarquable repéré au document graphique réglementaire est interdite.

Sur les constructions neuves, la hauteur est limitée à un rez de chaussée + comble, avec un maximum de 4,00 m à l'égout du toit mesuré à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée, ou du terrain naturel pour les terrains en forte déclivité. Il sera possible de dépasser la hauteur de 4 mètres à l'égout du toit dans la mesure où la nouvelle construction viendrait s'aligner sur la hauteur de l'égout du toit de la construction voisine à laquelle elle serait accolée.

Dans tous les cas, la hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs architecturaux, des tours anciennes, des cheminées monumentales, des faitages de couverture, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'exhaussement des sous-sols enterrés ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

TRAITEMENT DES FAÇADES

a) En cas de restauration d'une construction existante :

La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux : emplacements des percements, proportion des ouvertures, modénatures existantes traditionnelles, etc.

Les modénatures existantes traditionnelles en pierre (et moellons) ou en briques seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les façades en pierres appareillées resteront apparentes lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques. Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre, à l'exception des murs de pignons anciens montés à pierre sèche (sans

trace de liants); les joints creux restent interdits. Il conviendra d'employer des moellons et éléments de pierre de taille identiques à ceux existant (dimensions, forme, nature de la pierre, teinte) et la teinte des joints devra rester identique à l'existant en cas de restauration partielle.

Sur les constructions identifiées comme bâti remarquable et repérées au document graphique réglementaire, la modification des proportions et du rythme des percements traditionnels ainsi que le redimensionnement des fenêtres, lucarnes et portes d'accès seront interdits si ces derniers ne respectent pas les proportions et la composition architecturale.

b) En cas d'extension d'une construction existante :

Les mêmes dispositions que celles définies dans le point précédent (en cas de restauration) pourront s'appliquer.

Il est également autorisé le choix de techniques et matériaux différents uniquement s'ils sont mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la partie nouvelle de la construction avec la partie existante. Ainsi, le recours à des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) reposera sur un enduit lisse ou taloché de teinte ton pierre ancienne observé sur le bâti ancien du village, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

c) Sur les constructions neuves :

La forme des constructions principales doit respecter les formes et proportions du bâti ancien du village. Le seuil des constructions est limité à une hauteur de 0,35 mètre par rapport au terrain naturel.

Le corps de façade affirmera plutôt des éléments de composition verticale et une écriture simple : les percements seront toujours verticaux et reprendront le même rythme de travée que celui des constructions existantes. Pour des raisons techniques et uniquement sur les façades non visibles depuis l'espace public, d'autres formes de percement pourront être autorisées.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de teinte similaire à celle de la pierre. Dans le cas d'une façade enduite, des éléments de modénature (soubassement, corniche, bandeau, encadrement des ouvertures, pierre d'angle, etc.) en pierres de taille ou en moellons seront nécessairement réalisés. Un enduit gratté de teinte ton pierre ancienne de pays pourra être réalisé dans la mesure où il permet de donner un léger effet de relief à une façade enduite (lisse ou talochée) de même teinte.

Le bois et les bardages métalliques sont interdits sur les façades de la construction principale, excepté sur le bâti agricole. Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

TOITURE DE LA CONSTRUCTION

a) Forme des toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures des bâtiments sera à 45° sur l'horizontale, sauf pour les équipements publics ou installations publiques. Dans un souci d'harmonisation avec la pente de la toiture d'un bâtiment voisin contre lequel une construction viendrait s'accoler, la pente de la toiture peut alors être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale.

En cas de restauration, les toitures doivent conserver leurs caractéristiques architecturales et typologiques (forme, pente, matériaux, dispositions) dès lors qu'elles respectent les principes observés sur le village.

b) La couverture :

Les toitures seront uniquement en tuile plate de 75/m2 dans la gamme de brun ou en ardoise naturelle.

En cas de restauration de la toiture, qui ne serait ni en ardoise, ni en petite tuile plate, il pourra être toléré la pose de tuile plate dans un rapport inférieur à 75/m2, ou encore en restauration partielle en utilisant les mêmes teintes que l'existant.

Le faîtage des toitures en tuiles (y compris les lucarnes) formeront des crêtes et embarrures. Le faîtage des toitures en ardoises sera en zinc ou en tuiles vernissées noires.

Les souches des cheminées doivent être entretenues et auront le même matériau que celui de la façade (en pierre ou matériau enduit ton pierre) ou seront en briques rouges vieilles.

c) Les ouvertures dans la toiture :

Sur les constructions neuves, les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 30% du pan de la toiture. Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) sont limités à un par tranche de 3 mètres de linéaire de façade.

La superposition des fenêtres de toiture est interdite. La suppression et la modification de proportion des lucarnes sur les bâtis remarquables repérés au plan sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, si elles établissent une continuité architecturale avec les bâtiments.

Les lucarnes :

Les ouvertures dans la toiture seront plus hautes que larges et ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique. Les types de lucarnes préconisés sont : lucarne à deux pans dite «jacobine», en bâtière ou à cheval, lucarne à la capucine. Les dimensions de la lucarne devront être compatibles avec le volume de la toiture. Si la toiture est en ardoise, alors la lucarne sera en ardoise et la jouée sera en ardoise ou en bois. Si la toiture est en tuile plate ou tuile mécanique, alors la couverture de la lucarne sera en petites tuiles plates de même teinte et la jouée traitée avec une teinte similaire à celle de la façade.

L'usage du PVC est interdit.

Sur les constructions existantes, les lucarnes correspondant à l'architecture locale doivent être conservées et restaurées. Les lucarnes à frontons en bois devront être conservées.

Les châssis de toiture :

Les nouveaux châssis auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés les uns par rapport aux autres, à l'horizontale et seront plus hauts que larges ; ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. L'utilisation de châssis de toiture de style patrimoine est préconisée.

Les châssis de toiture existants anciens (tabatière, etc...) doivent être préservés dans leurs dimensions d'origine.

La réalisation de cheminées dont le conduit (tubage apparent nouvellement installé) se trouve à l'extérieur de la construction est interdite. Les souches de cheminées d'origine ne peuvent pas être supprimées.

d) Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue, et dans tous les cas doivent être inférieure à 0,80 mètre.

LES MENUISERIES ET SERRURERIES

Les menuiseries seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces, en adéquation avec les couleurs existantes des façades et en harmonie avec les teintes et les couleurs des constructions voisines. Il n'est admis qu'une teinte pour l'ensemble des menuiseries, en tolérant une teinte différente sur les volets par rapport à la teinte de la menuiserie si cette dernière est claire, en veillant à harmonie d'ensemble.

Les fenêtres seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les fenêtres auront 3 carreaux par vantail (les nouvelles fenêtres venant en complément de celles existantes pourront avoir le même nombre de carreaux par vantail dès lors qu'il est au moins égal à 3), la séparation des carreaux sera réalisée avec le même matériau que celui de la menuiserie.

Les volets seront en bois peint. Les volets seront à deux battants ouvrant à la française, sans écharpe.

Les volets anciens ouvrant à la française seront conservés et entretenus. Il sera autorisé le maintien et la réfection des persiennes métalliques quand elles existent. Les volets roulants occultant les portes d'entrée ou les portes de garages sont interdits. Les coffres de volets roulants posés à l'extérieur sont interdits.

Les portes d'entrée seront pleines ou avec une partie vitrée qui ne dépassera pas la moitié supérieure de la porte. Les portes de garage donnant directement sur l'espace public, seront pleines et en bois (ou métallique de même teinte que les autres menuiseries).

Toutes menuiseries extérieures anciennes (portes cochères, portes d'entrée et fenêtres) si leur état le permet seront conservées ou restaurées à l'identique. En cas de remplacement, les éléments répondront aux mêmes caractéristiques que les éléments originaux en termes de matériaux, nombre de vantaux, partition, proportion, hauteur et épaisseur des profils.

Au moins sur la façade côté rue, les garde-corps et autres barreaudages de protections seront simples en fonte ou fer forgé et de teinte sombre. Quand ils existent, ils seront conservés et restaurés si besoin.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire (voir pièce 3c du dossier AVAP) doivent être conservés et entretenus : murs, portail et haies remarquables. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.

Un des principes majeurs de la composition de la rue est de donner aux clôtures une hauteur régulière et d'assurer à chacune un lien de parenté. Il convient de rechercher un principe d'équilibre des volumes définis entre la clôture, le portail et ses montants. La simplicité des lignes horizontales et verticales est souhaitée tout comme une harmonisation des couleurs de la clôture avec celle de la construction.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. La hauteur des nouveaux murs pleins sera comprise entre 1,60 et 2,20 mètres.

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue et les autres clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront réalisés en pierres ou moellons. La hauteur du soubassement sera d'au moins 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) à dominante verticale, doublée ou non d'une haie taillée. Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

Pour les clôtures végétales, il convient de rechercher des essences locales mélangées de type troènes, buis, noisetiers ou encore charmillles, etc.

Les portails pourront être réalisés en bois peint ou métallique suivant une gamme de couleurs foncées dans les tons vert, gris ou brun et suivant la plaquette de recommandations architecturales.

Les murs de clôture traditionnelle existant ou haie existante de qualité pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

2.2.4. Les annexes, garages, vérandas, abris et divers

Les constructions annexes isolées seront situées :

. soit à l'arrière de la construction principale,

. soit au-devant de cette construction principale dès lors que leur aspect extérieur est traité selon les caractéristiques architecturales du village.

Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente. Les toitures des constructions annexes isolées pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en pierres ou moellons (pour la façade). Les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle et le bois. Les abris de jardin auront une surface maximale de 8m².

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, et resteront non visibles depuis l'espace public. Sur les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur de l'AVAP, les vérandas restent tolérées sur la façade dès lors que la configuration de la parcelle ne permet de l'envisager en façade sur l'arrière. Dans ce cas, la véranda ne couvrira pas la totalité de la façade de la construction et les matériaux autorisés (en particulier le soubassement) seront réalisés en fonction du matériau de la façade du bâtiment principal.

Dans tous les cas, les vérandas auront une profondeur maximum de 4 mètres et leur largeur n'excédera pas les 2/3 de la façade occupée, sauf pour une implantation en pignon. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : gabarit et teintes. Les profils utilisés seront en acier, aluminium ou bois peint en n'utilisant qu'un seul matériau pour la construction. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées (en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par un écran végétal persistant d'essences locales mélangées afin de les rendre non visibles de la voie publique).

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Le mobilier urbain (banc, luminaire, signalétique ...) devra être traité de manière homogène.

Le petit patrimoine situé sur l'espace public et dispersé dans l'enveloppe urbaine devra être conservé et valorisé. Il s'agit notamment des puits, des pierres chasse-roue ou encore du calvaire.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Le revêtement du sol devra limiter les emprises imperméabilisées et devra être traité de manière à faire perdurer l'ambiance rurale du village. Par conséquent, il conviendra d'utiliser principalement le pavé, le gravillon ou encore la bande enherbée comme matériaux de revêtement.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

2.3.3. Les vues à maintenir sur les éléments bâtis remarquables

Les projets de construction ou de transformation du bâti, situés dans les cônes de vision remarquables identifiés au plan seront particulièrement bien étudiés afin de garantir une bonne intégration paysagère pour maintenir la qualité des points de vues sur les édifices remarquables.

Les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas altérer le point de vue.

L'implantation de constructions ou d'éléments de constructions ayant pour effet d'altérer, en tout ou partie, un point de vue intéressant identifié au plan est interdite.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre pour 35m² de stationnement créé. Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services

compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

Préambule :

Les performances thermiques d'une construction reposent essentiellement sur **son enveloppe**. Dans une maison non isolée, une grande partie de la chaleur peut s'échapper par le toit, les murs et les fenêtres. Il est donc important d'apporter une attention particulière à ces éléments de construction. L'isolation d'une construction peut être réalisée de deux façons:

- **L'isolation intérieure** a pour objectif de limiter les déperditions de chaleur en plaçant l'isolant sur le côté intérieur de la partie porteuse. Cette technique est intéressante pour le bâti vernaculaire puisqu'elle ne modifie pas l'aspect extérieur de la construction, et reste abordable puisque son coût est relativement peu élevé. Toutefois elle entraîne une réduction de la surface des pièces et peut induire des gênes pour l'ouverture des fenêtres ou des portes du fait de l'épaisseur additionnelle. Sa mise en œuvre peut également s'avérer contraignante dans le cas de prises, canalisations ou autres équipements à démonter.

- **L'isolation extérieure** a pour but d'augmenter l'inertie thermique d'un bâtiment en réduisant considérablement les transferts de chaleur. Elle consiste à poser des matériaux isolants sur les parois verticales d'un bâtiment. Plus efficace que l'isolation intérieure, l'isolation par l'extérieur supprime les ponts thermiques (perte de chaleur à certains points de jonction) et ne réduit pas la surface habitable. Elle s'applique particulièrement aux bâtiments basse consommation, mais ne convient pas à certains types de constructions présentant une large surface vitrée, du relief (balcons, corniches) ou de trop nombreuses ouvertures. En outre, il faut veiller à ce que ce type d'isolation soit compatible avec les contraintes esthétiques d'urbanisme. Elle ne peut être envisagée sur la partie du bâtiment déjà alignée sur l'emprise publique.

Bien que le recours à l'énergie solaire ou encore à l'énergie produite par le vent ou l'air offre une véritable alternative pour limiter la consommation énergétique, les dispositifs fréquemment utilisés constituent un **fort impact visuel**, difficilement conciliable avec le bâti ancien et les paysages remarquables.

Isolation :

L'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site et à condition que **l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent** en termes de continuité avec l'aspect des autres constructions. La teinte ton pierre est à privilégier.

L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Les ouvertures et les menuiseries seront remises en place lors d'une isolation par l'extérieur.

Les installations, chaudières et conduits dont la ressource énergétique est liée au bois sont autorisées à condition d'être intégrés aux éléments bâtis et de manière à minimiser leur impact sur le paysage (pas de tubage apparent à l'extérieur de la construction).

Sur les constructions nouvelles, l'isolation intérieure et l'isolation extérieure sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation thermique en vigueur en se tenant à l'aspect des façades telle que définis à l'article 3 du présent règlement.

Énergies renouvelables :

Les **panneaux photovoltaïques** ou capteurs solaires seront posés au sol, **sans être visibles depuis l'espace public**. Il sera possible d'autoriser leur implantation en toiture dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et que leur teinte est en harmonie avec la teinte des matériaux de couverture de la toiture (à moins qu'ils n'occupent la totalité du pan de toiture).

Les **éoliennes domestiques sont interdites** sur l'ensemble du périmètre de l'aire ordinaire de l'AVAP, afin de ne pas porter atteinte au paysage de qualité par ailleurs à valoriser et afin de ne pas engendrer de nuisances sonores aux riverains.

Le recours à la **géothermie est autorisé** à condition que le dispositif veille au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute fige. Au vu de la configuration des terrains, la pose de capteurs verticaux est à privilégier. Le dispositif ne devra pas induire un effet taupinière à la construction.

Les **pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles** depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ils devront être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe, autrement, ils devront adopter une teinte similaire à celle de la façade sur laquelle ils sont installés ou avoir une teinte dans une gamme de couleurs foncées dès lors qu'ils sont au sol. Il conviendra de laisser la possibilité de réaliser une annexe technique, dédiée à cet équipement, en pierre ou moellon ou matériaux enduits de teinte ton pierre.

Nota Bene :

La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique sur les constructions nouvelles n'est envisageable qu'à la condition de respecter les autres dispositions du règlement de l'AVAP. Afin d'envisager le recours à ce type d'architecture, il est recommandé de :

- *Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).*
- *Concevoir ensuite un dessin général de l'habitation présentant une bonne compacité et répartis dans les différentes pièces selon les orientations des façades*
- *Isoler avec soin pour conserver la chaleur d'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude*
- *Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant de rayonnement d'été.*
- *Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.*
- *Limiter les infiltrations d'air parasites en prévoyant un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.*
- *Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.*
- *Choisir enfin un appoint de chauffage approprié et peu polluant.*

Zone UB1

Les zones UB correspondent au tissu urbain situé en continuité des centres anciens ainsi que le tissu ancien des hameaux. Ces zones péricentrales accueillent un parcellaire mixte et un tissu urbain moins dense que celui des centres bourgs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) n'est pas réglementée.

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 13m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toiture des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaustés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UB2

Les zones UB correspondent au tissu urbain situé en continuité des centres anciens ainsi que le tissu ancien des hameaux. Ces zones péricentrales accueillent un parcellaire mixte et un tissu urbain moins dense que celui des centres bourgs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.6. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UB3

Les zones UB correspondent au tissu urbain situé en continuité des centres anciens ainsi que le tissu ancien des hameaux. Ces zones péricentrales accueillent un parcellaire mixte et un tissu urbain moins dense que celui des centres bourgs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRi le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UB4

Les zones UB correspondent au tissu urbain situé en continuité des centres anciens ainsi que le tissu ancien des hameaux. Ces zones péricentrales accueillent un parcellaire mixte et un tissu urbain moins dense que celui des centres bourgs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

● Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

● Règle générale

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

• Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 45% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

• Règle générale

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

• Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autre teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 35% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

• Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

● Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

● Aspect des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors

circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

● **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

● **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

● Capteurs solaires

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UBp

La zone UBp est dédiée à la préservation du patrimoine. Elle correspond à l'AVAP d'Oigny-en-Valois.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques, ou avec un retrait au moins égal à 5,00 m par rapport à cet alignement. Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Les nouvelles constructions isolées à la construction principale seront implantées à l'arrière de celle-ci ou au même niveau, par rapport à la voie publique qui dessert le terrain.

La construction à usage habitation doit être édifiée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes. Au-delà de cette bande de 30 mètres, est autorisée l'extension d'une construction à usage d'habitation existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m, portée à 5 m s'il s'agit d'une partie de la construction comportant des baies éclairant des pièces principales.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs d'architecture tels que : raccord de toitures, raccord d'alignement, adaptation à la pente des couvertures existantes, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 4m.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

La surélévation des constructions identifiées comme bâti remarquable repéré au document graphique réglementaire est interdite.

Sur les constructions principales, la hauteur est limitée à un rez de chaussée + comble, avec un maximum de 4,00 m à l'égout du toit mesurés à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée, ou du terrain naturel pour les terrains en forte déclivité.

La hauteur de construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.
Dans tous les cas, la hauteur d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle du bâtiment principal.
Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs architecturaux, des tours anciennes, des cheminées monumentales, des faîtages de couverture, etc., après concertation préalable avec l'autorité chargée de l'application du présent règlement.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain et non l'inverse. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'exhaussement des sous-sols enterrés ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

TRAITEMENT DES FAÇADES

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Le seuil des constructions est limité à une hauteur de 0,35 mètre par rapport au terrain naturel.

Les façades seront construites en pierre ou moellon et les joints seront en mortier de même teinte que le matériau principal. A défaut, les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) comporteront un enduit lisse, gratté ou taloché teinte ton pierre ancienne de pays. Les sous-sols apparents seront traités comme le reste de la construction.

Il est préconisé de trouver sur la construction neuve des éléments de composition architecturale (œil de bœuf, bandeau, corniche en pierres, petit escalier extérieur en pierres, etc.) issus du bâti caractéristique du village.

La construction neuve peut, par sa qualité et son originalité, ne pas faire référence aux règles architecturales traditionnelles. Cependant, l'idée directrice consiste à s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré (ayant comme objectif l'harmonie du bâti), en prenant en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de la structure parcellaire existante, de l'alignement et du gabarit existant. Ainsi, la forme des constructions principales doit rester parallélépipède.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits, y compris pour les terrasses.

La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

TOITURE DE LA CONSTRUCTION

a) Forme des toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle. La pente des toitures des bâtiments sera à 45° sur l'horizontale, sauf pour les équipements publics ou installations publiques.

Des pentes plus faibles ou les toits-terrasses pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

b) La couverture :

Les matériaux de couverture sont limités à la tuile plate avec un minimum de 25 au m², à l'ardoise naturelle ou à des matériaux d'aspect similaire.

Le faîtage des toitures tuile (y compris les lucarnes) formeront des crêtes et embarrures. Le faîtage des toitures en ardoises sera en zinc.

Les souches des cheminées doivent être entretenues et auront le même matériau que celui de la façade (en pierre ou matériau enduit ton pierre) ou seront en briques rouges vieilles.

c) Les ouvertures dans la toiture :

Les ouvertures dans la toiture seront plus hautes que larges et ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique, sans dépasser la largeur du tableau de la fenêtre de la façade.

Les lucarnes :

Les types de lucarnes préconisés sont : lucarne à deux pans dite «jacobine», en bâtière ou à chevalet, lucarne à la capucine. Les dimensions de la lucarne devront être compatibles avec le volume de la toiture. Si la toiture est en ardoise, alors la lucarne sera en ardoise et la jouée sera en ardoise ou en bois. Si la toiture est en tuile plate ou tuile mécanique, alors la couverture de la lucarne sera en petites tuiles plates de même teinte et la jouée traitée avec une teinte similaire à celle de la façade (enduit ton pierre).

Les châssis de toiture :

Les nouveaux châssis auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés les uns par rapport aux autres, à horizontale et seront plus hauts que larges ; ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. L'utilisation de châssis de toiture de style patrimoine est préconisée.

La superposition des fenêtres de toiture (ou châssis) est interdite.

La réalisation de cheminées dont le conduit (tubage apparent nouvellement installé) se trouve à l'extérieur de la construction est interdite. Les souches de cheminées trop grêles, qui débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée sont interdites. Les souches de cheminée seront réalisées en briques rouges vieilles, en pierres de pays ou en matériaux enduits de teinte ton pierre.

d) Les antennes :

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue, et dans tous les cas doivent être inférieur à 0,80 mètre.

LES MENUISERIES ET SERRURERIES

Les menuiseries seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse). Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces en adéquation avec les couleurs existantes des façades et en harmonie avec les teintes et les couleurs des constructions voisines. Il n'est admis qu'une teinte pour l'ensemble des menuiseries, en tolérant une teinte différente sur les volets par rapport à la teinte de la menuiserie si cette dernière est claire, en veillant à harmonie d'ensemble.

Les fenêtres seront en bois ou aluminium à profilé fin (teinté dans la masse).

Les volets seront à deux battants ouvrants à la française. Ils seront en bois peint ou en aluminium teinté suivant la palette «couleurs» de la plaquette de recommandations architecturales. Il sera autorisé le maintien et la réfection des persiennes métalliques quand elles existent. Les volets roulants occultant les portes d'entrée ou les portes de garages sont interdits.

Les volets roulants restent tolérés si les coffres de ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire doivent être conservés et entretenus : murs, portail et haies remarquables. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.

Un des principes majeurs de la composition de la rue est de donner aux clôtures une hauteur régulière et d'assurer à chacune un lien de parenté. Il convient de rechercher un principe d'équilibre des volumes définis entre la clôture, le portail et ses montants. La simplicité des lignes horizontales et verticales est souhaitée tout comme une harmonisation des couleurs de la clôture avec celle de la construction.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique ne dépassera pas 2 mètres (y compris pour les haies).

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage non visible de la rue.

La haie pourra s'accompagner d'un mur en pierre ou de maçonnerie enduite. Dans ce cas, le mur ou muret de soubassement pourra être surmonté d'un barreaudage vertical métallique simple à lisses hautes et basses horizontales, doublé d'une haie taillée. Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

Pour les clôtures végétales, il convient de rechercher des essences locales mélangées de type charmilles, buis, noisetiers ou encore troènes, etc.

Les portails seront en bois à planches verticales. Les portails pourront également être métalliques et ajourés, teintés suivant une gamme de couleurs foncées dans les tons vert, gris ou brun, suivant la plaquette de recommandations architecturales. Ils seront de forme rectangulaire, simple à barreaudage ou planches verticales.

Les murs de clôture traditionnelle existants ou composés de haies existantes de qualité pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les nouveaux murs pleins en clôture sont interdits sur la partie du terrain donnant sur l'espace public.

2.2.3. Les annexes, garages, vérandas, abris et divers

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée, synthétique, ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

Les constructions annexes isolées seront situées :

- . soit à l'arrière de la construction principale,
- . soit au même niveau que la construction principale.

Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente. Les toitures des constructions annexes isolées pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en pierres ou moellons (pour la façade). Les matériaux de couverture autorisés sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle et le bois. Les abris de jardin auront une surface maximale de 8m².

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade arrière de la construction depuis la voie publique qui la dessert, et resteront non visibles depuis l'espace public. Les vérandas auront une profondeur maximum de 4 mètres et leur largeur n'excédera pas les 2/3 de la façade occupée, sauf pour une implantation en pignon. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : gabarit et teintes. Les profils utilisés seront en acier, aluminium ou bois peint en n'utilisant qu'un seul matériau pour la construction. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum. La couverture de la véranda sera réalisée soit en élément en verre, soit avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées (en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par un écran végétal persistant d'essences locales mélangées afin de les rendre non visibles de la voie publique).

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Le mobilier urbain (banc, luminaire, signalétique ...) devra être traité de manière homogène.

Le petit patrimoine situé sur l'espace public et dispersé dans l'enveloppe urbaine devra être conservé et valorisé. Il s'agit notamment des puits, des pierres chasse-roue ou encore du calvaire.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Le revêtement du sol devra limiter les emprises imperméabilisées et devra être traité de manière à faire perdurer l'ambiance rurale du village. Par conséquent, il conviendra d'utiliser principalement le pavé, le gravillon ou encore la bande enherbée comme matériaux de revêtement.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre : * Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération. Les vues à maintenir sur les éléments bâtis remarquables

L'implantation de constructions ou d'éléments de constructions ayant pour effet d'altérer, en tout ou partie, un point de vue intéressant identifié au plan est interdite.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas

du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre pour 35m² de stationnement créé. Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

Préambule :

Les performances thermiques d'une construction reposent essentiellement sur **son enveloppe**. Dans une maison non isolée, une grande partie de la chaleur peut s'échapper par le toit, les murs et les fenêtres. Il est donc important d'apporter une attention particulière à ces éléments de construction. L'isolation d'une construction peut être réalisée de deux façons :

- **L'isolation intérieure** a pour objectif de limiter les déperditions de chaleur en plaçant l'isolant sur le côté intérieur de la partie porteuse. Cette technique est intéressante pour le bâti vernaculaire puisqu'elle ne modifie pas l'aspect extérieur de la construction, et reste abordable puisque son coût est relativement peu élevé. Toutefois elle entraîne une réduction de la surface des pièces et peut induire des gênes pour l'ouverture des fenêtres ou des portes du fait de l'épaisseur additionnelle. Sa mise en œuvre peut également s'avérer contraignante dans le cas de prises, canalisations ou autres équipements à démonter.

- **L'isolation extérieure** a pour but d'augmenter l'inertie thermique d'un bâtiment en réduisant considérablement les transferts de chaleur. Elle consiste à poser des matériaux isolants sur les parois verticales d'un bâtiment. Plus efficace que l'isolation intérieure, l'isolation par l'extérieur supprime les ponts thermiques (perte de chaleur à certains points de jonction) et ne réduit pas la surface habitable. Elle s'applique particulièrement aux bâtiments basse consommation, mais ne convient pas à certains types de constructions présentant une large surface vitrée, du relief (balcons, corniches) ou de trop nombreuses ouvertures. En outre, il faut veiller à que ce type d'isolation soit compatible avec les contraintes esthétiques d'urbanisme. Elle ne peut être envisagée sur la partie du bâtiment déjà alignée sur l'emprise publique.

Bien que le recours à l'énergie solaire ou encore à l'énergie produite par le vent ou l'air offre une véritable alternative pour limiter la consommation énergétique, les dispositifs fréquemment utilisés constituent un **fort impact visuel**, difficilement conciliable avec le bâti ancien et les paysages remarquables.

Isolation :

L'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve de la qualité architecturale du projet et d'une insertion satisfaisante dans le site et à condition que **l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent** en termes de continuité avec l'aspect des autres constructions. La teinte ton pierre est à privilégier.

L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Les ouvertures et les menuiseries seront remises en place lors d'une isolation par l'extérieur.

Les installations, chaudières et conduits dont la ressource énergétique est liée au bois sont autorisées à condition d'être intégrés aux éléments bâtis et de manière à minimiser leur impact sur le paysage (pas de tubage apparent à l'extérieur de la construction).

Sur les constructions nouvelles, l'isolation intérieure et l'isolation extérieure sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation thermique en vigueur en se tenant à l'aspect des façades telle que définis à l'article 3 du présent règlement.

Énergies renouvelables :

Les **panneaux photovoltaïques** ou capteurs solaires seront posés au sol, **sans être visibles depuis l'espace public**. Il sera possible d'autoriser leur implantation en toiture dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et que leur teinte est en harmonie avec la teinte des matériaux de couverture de la toiture (à moins qu'ils n'occupent la totalité du pan de toiture).

Les **éoliennes domestiques sont interdites** sur l'ensemble du périmètre de l'aire ordinaire de l'AVAP, afin de ne pas porter atteinte au paysage de qualité par ailleurs à valoriser et afin de ne pas engendrer de nuisances sonores aux riverains.

Le recours à la **géothermie est autorisé** à condition que le dispositif veille au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Au vu de la configuration des terrains, la pose de capteurs verticaux est à privilégier. Le dispositif ne devra pas induire un effet taupinière à la construction.

Les **pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles** depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ils devront être, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe, autrement, ils devront adopter une teinte similaire à celle de la façade sur laquelle ils sont installés ou avoir une teinte dans une gamme de couleurs foncées dès lors qu'ils sont au sol. Il conviendra de laisser la possibilité de réaliser une annexe technique, dédiée à cet équipement, en pierre ou moellon ou matériaux enduits de teinte ton pierre.

Nota Bene :

La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique sur les constructions nouvelles n'est envisageable qu'à la condition de respecter les autres dispositions du règlement de l'AVAP. Afin d'envisager le recours à ce type d'architecture, il est recommandé de :

- *Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).*
- *Concevoir en suite un dessin général de l'habitation présentant une bonne compacité et répartis dans les différentes pièces selon les orientations des façades*
- *Isoler avec soin pour conserver la chaleur d'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude*
- *Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant de rayonnement d'été.*
- *Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.*
- *Limiter les infiltrations d'air parasites en prévoyant un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.*
- *Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.*
- *Choisir enfin un appoint de chauffage approprié et peu polluant*

Zone UC1

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements. La zone UC1 permet également l'implantation d'habitat collectif.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) n'est pas réglementée.

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

:

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus «Centre» rue du Général Leclerc :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

● Capteurs solaires

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UC2

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

· Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de La Ferté-Milon :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UC3

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

8	Indice - référence sous- destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Évolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

· Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UC4

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

· Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UC5

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes telles que détaillées ci-après
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hotels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines jusqu'à 40m² maximum.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 4m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

· Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UE

Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements publics. Ces zones mixtes accueillent des équipements implantés sur de grandes parcelles.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4			Hébergement : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m².
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Salle d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

En cas de bâtiment existant dans le recul de 5m par rapport à la limite séparative.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie, stationnement et connexion aux voies ferrées, ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Au sein des périmètres de 500m autour des gares de Villers-Cotterêts et de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement maximum pour les autres logements.

Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare de La Ferté-Milon :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UEc

Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements publics. La zone UEc est dédiée à l'accueil des campings.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement. Logements de fonction et de service
	4			Hébergement : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20	Bureau		
	21	Centre de congrès et d'exposition		

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Salle d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés), logements de service et de fonction, ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

en cas de bâtiment existant dans le recul de 3m par rapport à la limite séparative.

pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie, stationnement et connexion aux voies ferrées ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),
pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3m.

- **Règles alternatives**

Une adaptation à la règle générale peut être autorisée :

pour l'aménagement de bâtiments existants

pour les installations reliées aux voies ferrées

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 10m à l'égout du toit

Pour les équipements sportifs, la hauteur est limitée à 15 m à l'égout du toit.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement.

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas

du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UEI

Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements publics. La zone UEI est dédiée à l'accueil d'équipements de sport et de loisirs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement. Logements de fonction et de service
	4			Hébergement : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations autorisées ci-dessus, toutes les dispositions doivent être prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 5m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

En cas de bâtiment existant dans le recul de 5m par rapport à la limite séparative.

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie, stationnement et connexion aux voies ferrées ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaustés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UH1

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH1 correspond à de l'habitat.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Évolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

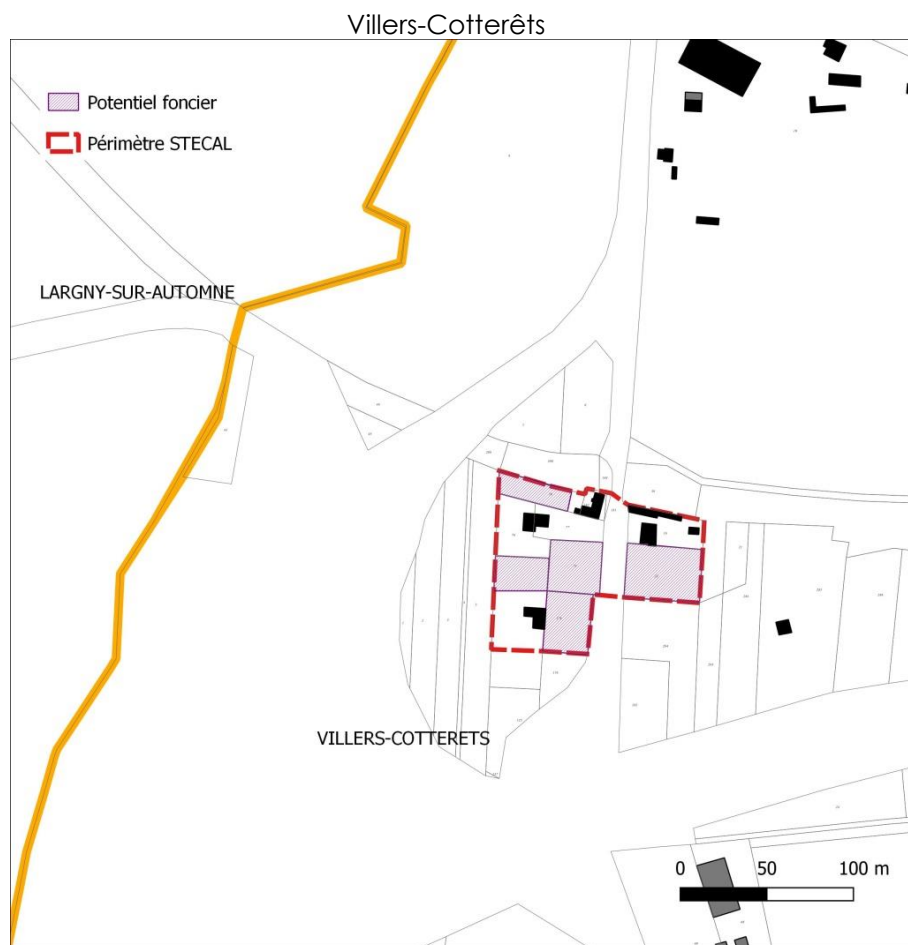
Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Seules les parcelles identifiées au potentiel foncier (cf. plans cidessous) sont constructibles (destinées à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation.).





1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement, l'extension et les constructions annexes, limitées à 40m² des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines d'une superficie maximum de 40 m² (surface cumulée totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

1.3. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions principales devront respecter une implantation en limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer. Des retraits et décrochements d'une distance maximale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer, dont les voies SNCF sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

L'application de l'ensemble de cet article tient compte de l'ensemble des points de la voie (reculs des façades de 3m en tous points de la voie).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,

· Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

1.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Sont interdites les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges, en nombre limité et sauf impossibilité technique, axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les gouttières seront de préférence réalisées en cuivre, zinc ou en aluminium.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur de la pierre régionale.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/I, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UH2

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH2 correspond à de l'habitat.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat commerce et de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, d e santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

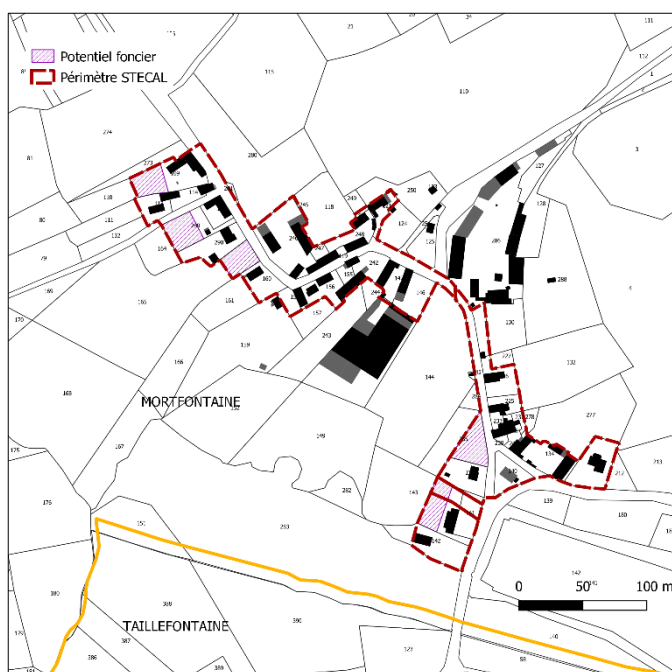
Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

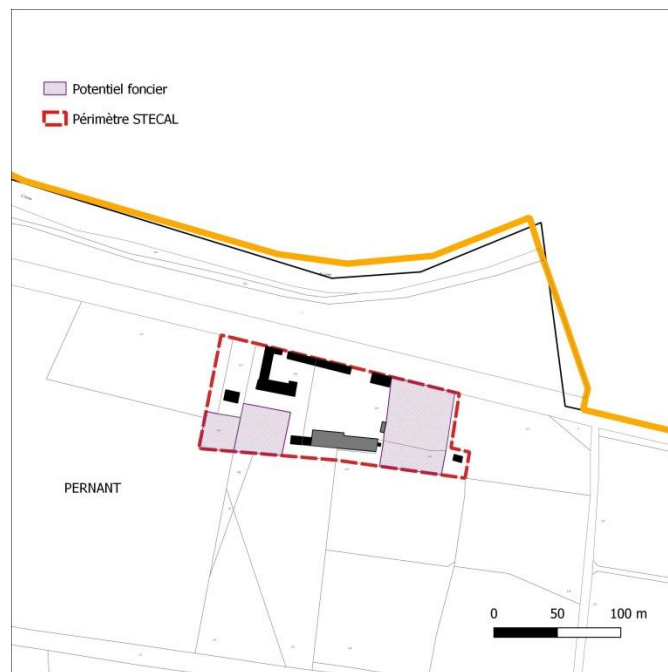
1.2. Occupations et utilisations du sol

Seules les parcelles identifiées au potentiel foncier (cf. plans cidessous) sont constructibles (destinées à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation.).

Mortefontaine



Pernant



1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement, l'extension et les constructions annexes, limitées à 40m² des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m² (surface cumulée totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

● Règle générale

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

● Règle générale

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

● Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 55% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit

et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UH3a

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH3a correspond à de l'habitat.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat commerce et de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, d e santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

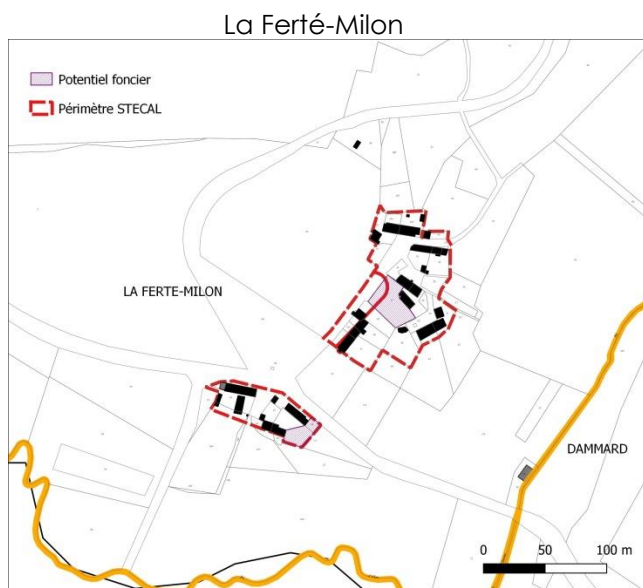
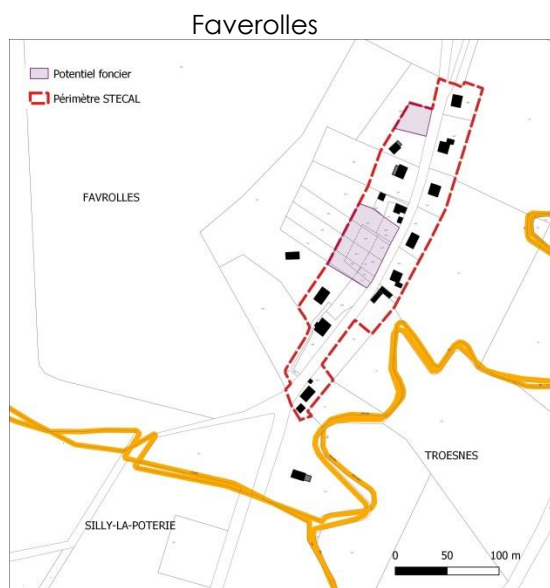
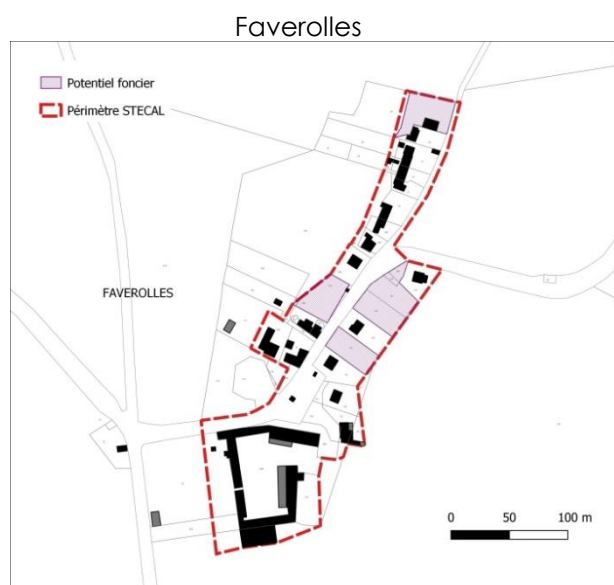
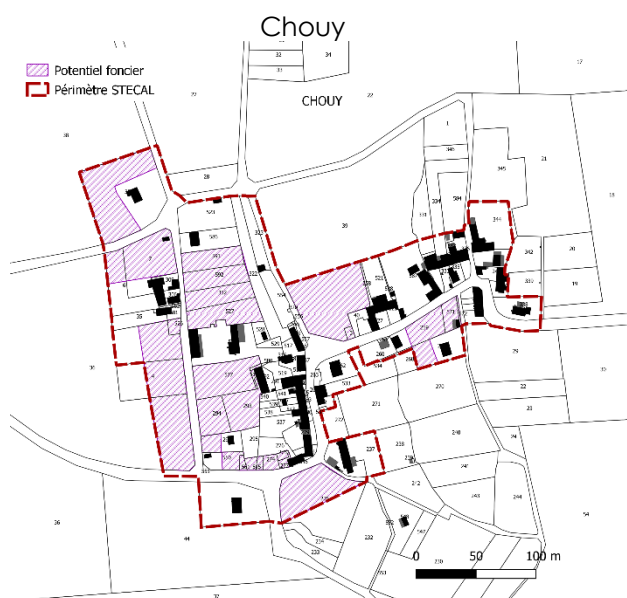
Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

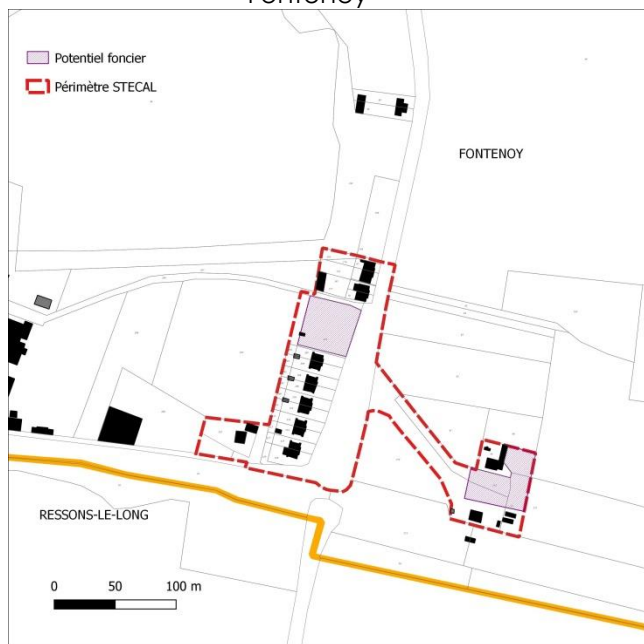
Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

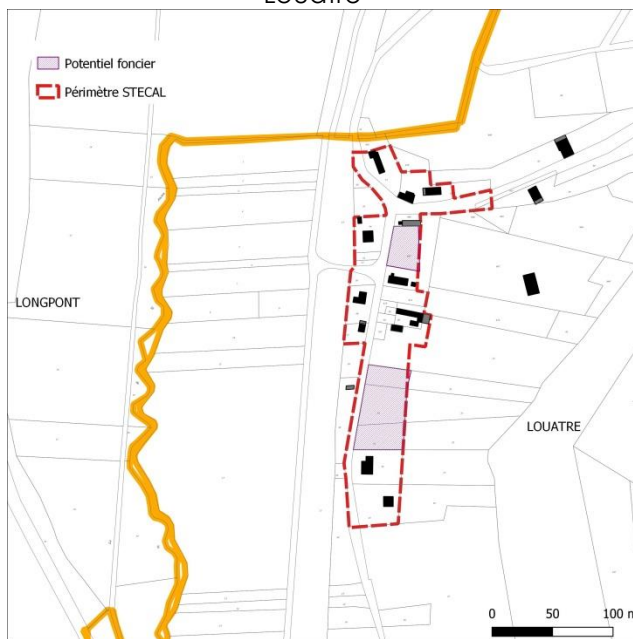
Seules les parcelles identifiées au potentiel foncier (cf. plans cidessous) sont constructibles (destinées à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation.).



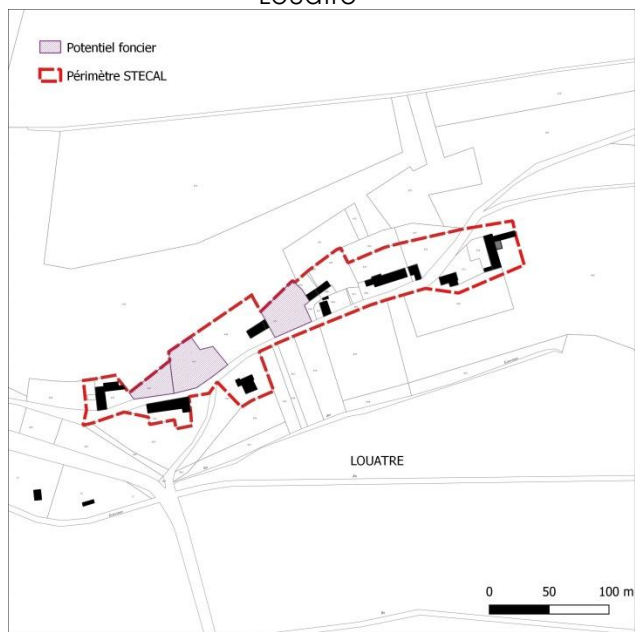
Fontenoy



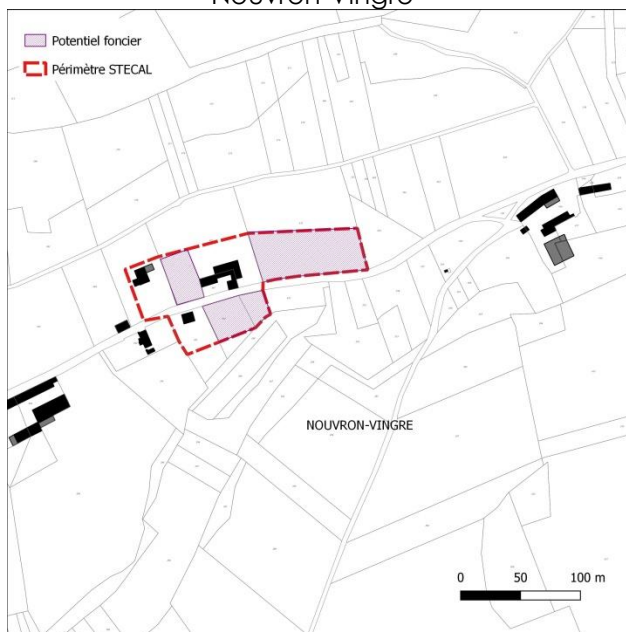
Louâtre



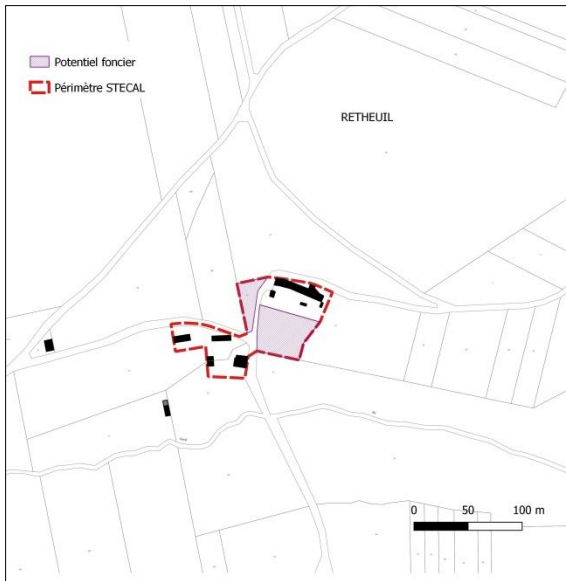
Louâtre



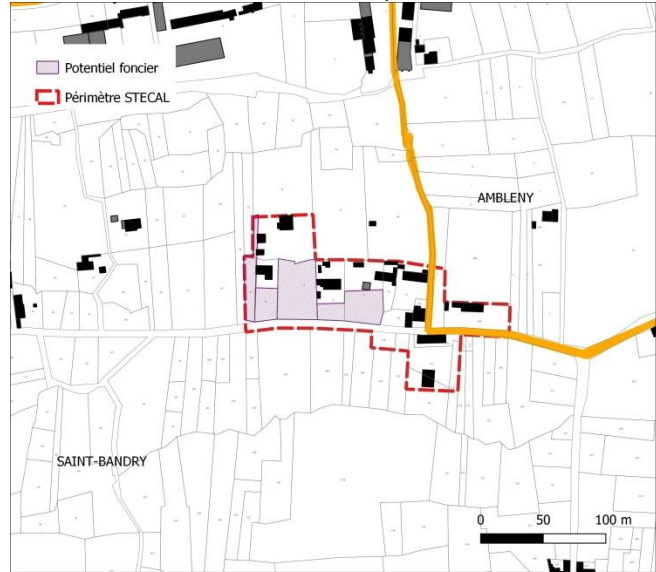
Nouvron-Vingré



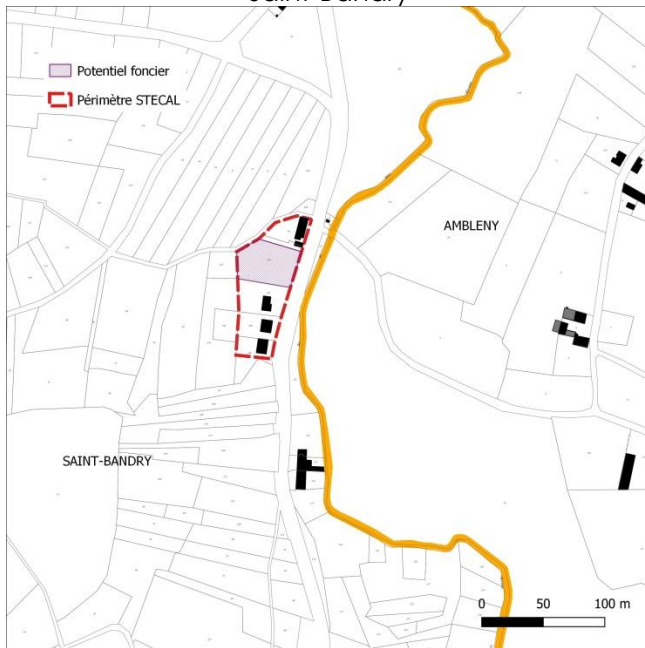
Retheuil



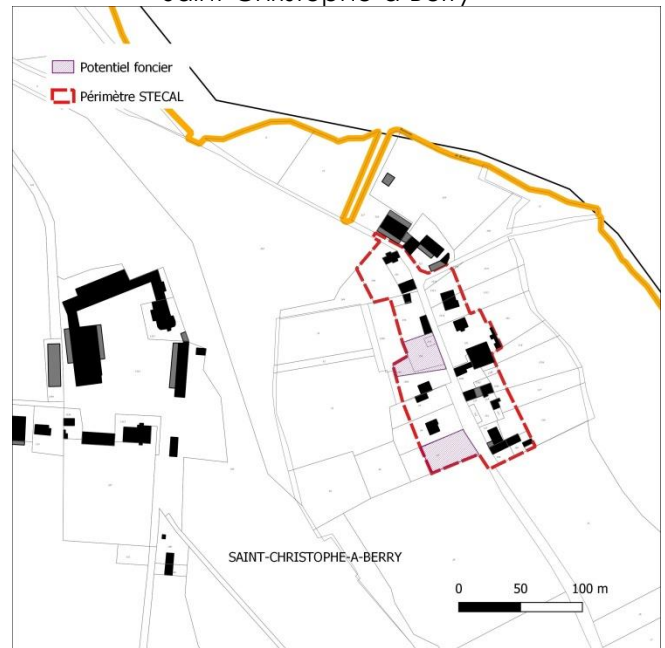
Saint-Bandry



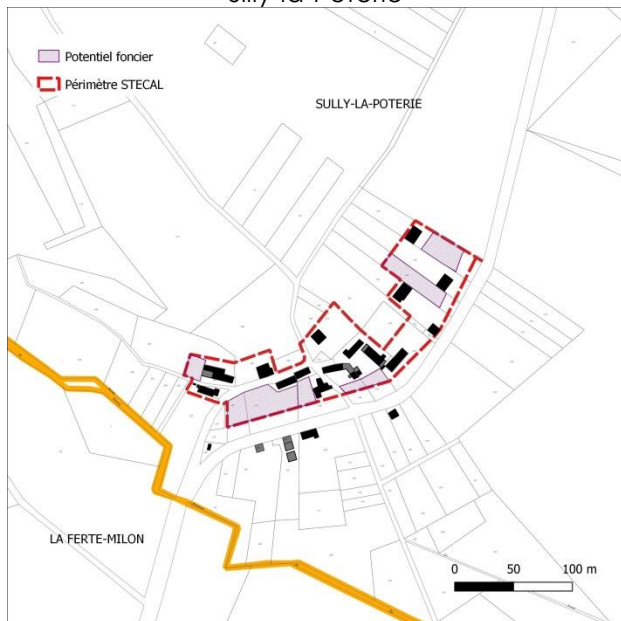
Saint-Bandry



Saint-Christophe-à-Berry



Silly-la-Poterie



1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement, l'extension et les constructions annexes, limitées à 40m² des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines d'une superficie maximum de 40 m² (surface cumulée totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRi le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UH3b

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH3b correspond à de l'habitat.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Evolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat commerce et de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, d e santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Seules les parcelles identifiées au potentiel foncier (cf. plans cidessous) sont constructibles (destinées à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation.).



1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement, l'extension et les constructions annexes, limitées à 40m² des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les piscines d'une superficie maximum de 40 m² (surface cumulée totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

Les constructions n'excédant pas 20m² de surface de plancher pourront être implantées en limite de propriété ou à moins de 3m de cette limite dans tous les cas, sauf prescription contraire des services compétents, dûment justifiée par un souci d'intégration à l'environnement immédiat du projet.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Toiture

Toitures des constructions principales

Sont autorisées :

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faitage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Toiture des garages et annexes

Les couvertures devront de préférence être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale, présenteront de préférence une pente et une orientation identiques à celle de cette dernière. Des exceptions pourront être autorisées en fonction du projet architectural et de l'environnement du projet.

Murs

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autres teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...). Des prescriptions pourront également être faites en matière de matériaux.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes et les portes d'entrée seront de préférence peints. Des prescriptions de couleurs pourront être édictées par les services compétents.

En construction neuve les coffres de volets-roulants ne doivent en aucun cas être visibles de l'extérieur. En rénovation, les coffres de volets-roulants seront intégrés au mieux dans les ouvertures existantes.

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la petite faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour des raisons environnementales et d'intégration paysagère, les clôtures végétales (haies) d'essences locales sont à privilégier.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour tenir compte des clôtures voisines et favoriser l'intégration du projet à son environnement.

Les clôtures comporteront des ouvertures en parties basses pour permettre le passage de la petite faune.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
 - d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
 - d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.
- Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement

paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération

- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

● Zones d'assainissement collectif

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UH_a

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH_a correspond aux activités de carrières.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			
	4			
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18	Industrie		
	19	Entrepôt		
	20	Bureau		
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.1.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

1.2. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

● Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées ainsi que les extensions jusqu'à 100%.

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction

de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UHe

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UHe correspond aux cimetières.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Cimetières

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Non règlementé

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit,

sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

● Zones d'assainissement collectif

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UHh

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UHh correspond aux gîtes et hébergements hôteliers.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	Logement du propriétaire, logements de service ou de fonction
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10	Autres hébergements touristiques		
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Restauration

Hôtels et autres hébergements touristiques

Salle d'art et de spectacle, notamment musées

Artisanat, commerce de détail

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les Habitations Légères de Loisirs sous réserve d'une intégration environnementale et paysagère sur le site d'implantation

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés), logements de service et de fonction, ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit

et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone UHl

Les zones UH correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UHl correspond aux zones d'équipements sportifs et de loisirs.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, d e santé et d'action sociale	
	15	Salle d'art et de spectacles		
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôt	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations autorisées ci-dessus, toutes les dispositions doivent être prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les façades sur rue des constructions principales devront respecter une implantation dans une bande de 15m depuis l'alignement des voies existantes, à aménager ou à créer ou des chemin d'accès.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRi le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de propriété :

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la

construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments

Zone Ula

Les zones UI correspondent aux zones industrielles et d'activités. L'implantation de ce bâti est réalisée sur de grandes parcelles et de manière libre. Les zones Ula sont dédiées aux activités tertiaires et artisanales.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement. Logements de fonction et de service
	4			Hébergement : des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6			Restauration sous conditions détaillées ci-après
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hôtels		
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18			Industrie : évolution des bâtiments existants
	19			Entrepôt : évolution des bâtiments existants
	20	Bureau		
	21	Centre de congrès et d'exposition		

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Activités de carrière

Artisanat et commerce de détail;

Commerce de gros ;

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement et les logements de service ou de fonction.

Les activités de restauration existantes à la date d'approbation du PLUi et les activités de restauration de plein air de type kiosque.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions autorisées devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une adaptation à la règle générale peut être autorisée :

pour l'aménagement de bâtiments existants

pour les installations reliées aux voies ferrées

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...), pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m.

- **Règles alternatives**

Une adaptation à la règle générale peut être autorisée :

pour l'aménagement de bâtiments existants

pour les installations reliées aux voies ferrées

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

La distance minimale entre deux constructions d'une même parcelle sera au moins égale à 4m

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 15m à l'égout du toit.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) n'est pas réglementée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur

Zone Ulb

Les zones UI correspondent aux zones industrielles et d'activités. L'implantation de ce bâti est réalisée sur de grandes parcelles et de manière libre. Les zones Ulb sont dédiées aux activités industrielles.

1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

1.1. Destinations des constructions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf productions horticoles et maraîchères liées à un commerce de gros ou de détail
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement. Logements de fonction et de service
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail		
	6		Restauration	Sauf maintien des restaurants existants
	7			Commerce de gros : aménagement et extension d'une activité existante
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : aménagement et extension d'une activité existante
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	12	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	13	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	14		Établissement d'enseignement, d'éducation et d'action sociale	Sauf établissements d'enseignement à destination de formations pour adultes
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18	Industrie		
	19	Entrepôt		
	20			Bureau : aménagement et extension d'une activité existante
	21		Centre de congrès et d'exposition	

Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation et maintenance d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2. Occupations et utilisations du sol

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Industrie ;

Entrepôt ;

Bureau ;

Autres équipements recevant du public.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain.

1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'ouverture de carrières

L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire.

Les Logements et hébergements des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien ou surveillance des établissements autorisés) ou en cas de nécessité de sécurité ou de logement et les logements de service ou de fonction.

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

1.3. Mixité fonctionnelle des zones urbaines

L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité.

2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions autorisées devront respecter une implantation en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une adaptation à la règle générale peut être autorisée :

pour l'aménagement de bâtiments existants

pour les installations reliées aux voies ferrées

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ...), pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5m.

- **Règles alternatives**

Une adaptation à la règle générale peut être autorisée :

pour l'aménagement de bâtiments existants

pour les installations reliées aux voies ferrées

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Pour assurer la meilleure intégration possible du projet à la topographie du site ou pour respecter le PPRI le cas échéant.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

2.1.5. Hauteur des constructions

Non règlementée

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les pompes à chaleurs seront installées hors façade sur rue, et positionnées de sorte à être le moins visible depuis la voie publique.

Volume

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toiture

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure

2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.
- Les grillages rigides sauf s'ils sont associés à du végétal.

Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées en tenant compte de la cohérence du projet avec son environnement

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

1 arbre de moyen/haute tige par tranche de 200m² d'espace libre sera planté.

2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Les cheminements et le stationnement des véhicules seront de préférence perméables.

3. Équipements et réseaux

3.1. Stationnement

3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas

du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Les constructions existantes non raccordées, se trouvant à proximité d'un réseau devront également se raccorder, conformément à l'article 1331-1 du code de la santé publique. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement et se conformer au Règlement de service assainissement. La pose d'un clapet anti-retour et d'une boîte de branchement en limite immédiate de propriété sont obligatoires.

Les eaux industrielles devront subir un pré-traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux industrielles pourront faire l'objet d'une Autorisation Spéciale de Déversement (ASD) ou d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisées pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.

3.3.4. Électricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit desservent l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. Énergie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions sauf impossibilité technique, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et en limitant au mieux la surépaisseur.

Sous réserve de compatibilité avec leur mise en œuvre technique et les caractéristiques de l'installation, et à condition de ne pas aggraver un risque, les constructions suivantes doivent intégrer des panneaux solaires photovoltaïques ou toitures végétalisées sur au moins 30% de la surface des toitures des constructions ou ombrières surplombant les aires de stationnement :

Les constructions de plus de 500m² d'emprise au sol (création ou extension de bâtiments à usage commercial industrie ou artisanal, entrepôt, hangars, ainsi que les parcs couverts de stationnement public) ;

Les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à 1 000m² ;

Les opérations de rénovation lourde affectant les structures porteuses des bâtiments