

PLAN LOCAL D'URBANISME



4- REGLEMENT

Révision du POS valant
élaboration du PLU prescrite le : **15 juin 2010**

Révision du POS valant
élaboration du PLU arrêtée le : **06 octobre 2015**

Révision du POS valant
élaboration du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

I- DISPOSITIONS GENERALES	3
II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	7
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	42
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	55
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	56
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	63
III – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	68

- Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés,
- Les espaces publics ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur
- Les immeubles et murs à protéger ou à mettre en valeur
- Les secteurs de risque naturel de ruissellement
- Les secteurs de risque naturel liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles
- Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles
- Les emplacements réservés
- Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique
- Les secteurs de risque lié au retrait / gonflement des sols argileux
- Les secteurs de protection de la ressource en eau
- Les secteurs de présomption de sols pollués
- Le tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer
- Les secteurs de risque technologique liés à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures

Les effets de ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions des titres I, II et III du présent règlement.

I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Attainville, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 7.1	Plan de délimitation en zones	échelle : 1/5000 ^e
Pièce 7.2	Plan de délimitation en zones	échelle : 1/2000 ^e

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation en zones couvrent l'ensemble de la commune. Ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre I du présent document et comprennent :

- La zone UA avec les secteurs de zone UAa,
- La zone UB
- La zone UC

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU**. Elles sont regroupées au titre II du présent document. Elles comprennent :

- La zone 1AU
- La zone AU non ouverte à l'urbanisation

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**.

Son règlement spécifique figure au titre III du présent document.

Elle comprend trois secteurs de zones Aa, Ac et Ap

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure titre III du présent document.

2 Le règlement écrit

Nota : Le présent document fait référence aux dispositions des articles réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 (avant recodification), conformément aux dispositions transitoires prévus au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme. Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, aux règles des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règles d'urbanisme s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) -supprimer
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières suivantes :

- Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés,
- Les espaces publics ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur
- Les immeubles et murs à protéger ou à mettre en valeur
- Les secteurs de risque naturel de ruissellement
- Les secteurs de risque naturel liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles
- Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles
- Les emplacements réservés
- Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique
- Les secteurs de risque lié au retrait / gonflement des sols argileux
- Les secteurs de protection de la ressource en eau
- Les secteurs de présomption de sols pollués
- Le tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer
- Les secteurs de risque technologique liés à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3 : exposition au bruit
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement,
- Les servitudes d'utilité publique,
- Les prescriptions d'isolement acoustique.

II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE de PRESERVATION du CENTRE BOURG

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage :
 - d'industrie,
 - d'entrepôts,
 - les exploitations agricoles et forestières,
 - d'artisanat sauf celles visées à l'article UA-2,
- 1.2 Dans la zone UA, hors secteur de zone UAa, les constructions à usage de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article UA-2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UA-2.
- 1.7 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.
- 1.8 Les parcs d'attractions.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés dans l'ensemble de la zone UA et en secteur de zone UAa :

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition de correspondre aux activités de services

nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier et de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.

- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

Peuvent être autorisées dans la zone UA hors secteur de zone UAa :

- 2.4 Les constructions à usage de commerces à condition :
- de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.5 Les constructions à usage de bureaux, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.
Pour toute nouvelle construction, les surfaces minimales de parcelle devront être suffisantes pour permettre l'infiltration des volumes d'effluents produits par habitation et les autres fonctions autorisées.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.

4.3.4 Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les techniques de rétention proposée doivent être autre que celle du bassin de stockage mais être du type : stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, les noues, les chaussées poreuses, les structures alvéolaires, le stockage en toitures terrasses, ...

4.3.5 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.

- 4.3.7 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement. Pour les permis de construire isolés sur des terrains dont la superficie est inférieure à 500 m², il n'est pas fixé de règle particulière.
- 4.3.8 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

4.5- COLLECTE DE DECHETS

Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques avec une continuité bâtie assurée par une construction et/ou un mur de clôture

Nonobstant à l'article 6.1 :

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être réalisés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A l'intérieur d'une bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, au droit de la limite, avec un minimum de 2.5m. La continuité bâtie est assurée par une construction et/ou un mur de clôture.
- 7.2 Au-delà de la bande de 15 m de large à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2.5m.
Pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 2,50m, l'implantation en limite est autorisée.

Nonobstant les articles 7.1 et 7.2 :

- 7.3 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions des articles 7.1 et 7.2, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 8.2 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions de l'article 8.1, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 8.1, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 8.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 En secteur de zone UAa, l'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à un maximum de 70% de l'unité foncière et en outre limitée à 300m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.2 Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à un maximum de 70% de l'unité foncière et limitée à 300m² pour les constructions à usage commercial et artisanal.
- 9.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée et combles ou attiques éventuels (R+1+C ou R+1+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- 10.3 Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1, les agrandissements pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 10.1, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

FACADES

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension des façades devra se faire en harmonie (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache ainsi qu'avec les constructions voisines.

- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage principal des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de composition du bâti existant dans l'environnement.
- 11.4 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition lissée « grattée fin ». Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.5 L'emploi en façades de bardages à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale, en vue de la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.
- 11.7 Menuiseries extérieures :
- Les menuiseries seront réalisées avec des matériaux à peindre.
 - Les profilés seront les plus fins possibles.
 - Les formats et matériaux d'origine seront privilégiés pour les constructions « anciennes ».
 - Les teintes seront pastels ou blanc cassé et non blanc pur, ni vernis
 - Les volets battants seront en bois peints de teinte pastel ou sombre sans écharpes
 - Les volets roulants seront de teinte soutenue (et non blanc pur), leur coffres et coulisses ne seront pas apparents en tableau des baies
 - Les châssis de toit seront de type « à encastrer » et seront en taille et nombre limité côté espace public.
- Ces règles n'empêchent pas l'utilisation de matériaux ou de teintes autres, dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale.

TOITURES

- 11.8 Les toitures à versants auront une pente comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions d'annexes jointives, des pentes inférieures pourront être autorisées sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante, sans être inférieure à 20°.
- 11.9 Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles correspondent à l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.10 Les souches de cheminées sont situées au plus près du faîtage et seront maçonnées. Elles sont interdites dans la moitié inférieure du toit.
- 11.11 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisées dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et correspondent à une recherche architecturale de qualité. Dans les espaces protégés, se référer à la fiche de conseil sur les règles de bonne conduite, annexée au rapport de présentation volume 2.

COUVERTURES

- 11.12 Les couvertures seront de teinte tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".
- 11.13 Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les couvertures auront un aspect d'au minimum 22 éléments au mètre carré pour les tuiles mécaniques et entre 65 et 80 éléments au mètre carré pour les tuiles plates traditionnelles.

- 11.14 Les couvertures ondulées (ondes courbes), sont interdites.
- 11.15 L'emploi de bacs nervurés à angle vif est autorisé pour les constructions à grands volumes, à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.16 Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des couvertures autres pourront être autorisées. Toutefois lorsque l'utilisation de ces couvertures ne relève pas d'une recherche de qualité architecturale mais répond à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

CLOTURES

- 11.18 La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Sur rue, cette hauteur est ramenée à 1,50m lorsque la clôture est constituée de grillages, sauf pour les murs assurant la continuité du bâti sur rue pour lesquels la hauteur totale est portée à 2m.
- 11.19 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages rigides en mailles soudées ainsi que par des murs.
- 11.20 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales et l'utilisation de plaques préfabriquées, en clôture, est interdite.
- 11.21 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.
- 11.22 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

(telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...)

- 11.23 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.24 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.25 Les vérandas, marquises, auvents en verre sont autorisés. Toutefois, leurs dimensions pourront être limitées en vue de préserver l'expression d'une recherche de qualité architecturale au regard des contraintes techniques de réalisation.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 En secteur de zone UAa, pour les constructions à usage d'habitat, 1 place par logement et 1 emplacement vélo par logement

12.3 Dans le reste de la zone, pour les constructions à usage d'habitat :

12.3.1 Pour les habitations individuelles :

3 places de stationnement dont une au moins couverte de type « car park » ou intégrée à la construction.

2 emplacements vélos.

12.3.2 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,

2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,

1 emplacement de vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,

2 emplacements de vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

Dans le reste de la zone,

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Le nombre de place exigible (véhicules motorisés et vélos) sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.7 Pour les hôtels :

1 place par chambre

1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

Au minimum, 1 emplacement vélo par chambre

12.8 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements de véhicules seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.9 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une

place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

- 12.10 Pour les agrandissements, ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées et/ou créées.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.4 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.
- 13.5 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc..., et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

- 15.1 Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.
- 15.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

- 16.1 Dans les opérations d'ensemble, un réseau de distribution de données numériques devra obligatoirement être réalisé.
- 16.2 Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique existant ou futur.
- 16.3 Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE de CONFORTEMENT

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'entrepôt.
- 1.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, les exploitations agricoles et forestières et les installations classées sauf celles visés à l'article UB-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UB-2.
- 1.7 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.
- 1.8 Les parcs d'attractions.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de bureaux, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.
- 2.2 Les constructions à usage de commerces et d'artisanat, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier et de ne pas engendrer pour le

voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.

- 2.4 Les constructions et agrandissements des bâtiments agricoles existants, à condition que par leurs implantations, les bâtiments ne génèrent pas d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, sur les parcelles voisines.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement. Pour toute nouvelle construction, les surfaces minimales de parcelle devront être suffisantes pour permettre l'infiltration des volumes d'effluents produits par habitation et les autres fonctions autorisées.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.

4.3.4 Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les techniques de rétention proposée doivent être autre que celle du bassin de stockage mais être du type : stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, les noues, les chaussées poreuses, les structures alvéolaires, le stockage en toitures terrasses ...

4.3.5 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.

4.3.7 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement. Pour les permis de construire isolés sur des terrains dont la superficie est inférieure à 500 m², il n'est pas fixé de règle particulière.

4.3.8 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

4.5- COLLECTE DE DECHETS

Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 2 m par rapport à l'alignement.

Nonobstant à l'article 6.1 :

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être réalisés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.4 Le long de l'autoroute A16 et de la nationale N104, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter :
- Dans la zone non aedificandi (notée au plan de zonage), toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers
 - Dans la première marge de recul (notée au plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des habitations des

personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, ou l'extensions et ou la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que le construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².

- Dans la deuxième marge de recul (notée au plan de zonage), les constructions d'habitations nouvelles sont autorisées mais sont limités à R+2.

- 6.5 Le long de la D301, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter un retrait de 35m minimum par rapport à l'axe de la voirie (zone de recul, identifiée au plan), à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
- 7.2 Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions devront observer un retrait au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
Pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 2,50m, l'implantation en limite est autorisée.

Nonobstant les articles 7.1 et 7.2 :

- 7.3 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions des articles 7.1 et 7.2, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

- 8.2 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions de l'article 8.1, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 8.1, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 8.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière et en outre limitée à 300m² pour les constructions à usage commercial et artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée et combles ou attiques éventuels (R+1+C ou R+1+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- 10.3 Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1, les agrandissements pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 10.1, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

FACADES

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension des façades devra se faire en harmonie (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache ainsi qu'avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage principal des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de composition du bâti existant dans l'environnement.
- 11.4 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition lissée « grattée fin ». Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.5 L'emploi en façades de bardages à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale, en vue de la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.
- 11.7 Menuiseries extérieures :
- Les menuiseries seront réalisées avec des matériaux à peindre.
 - Les profilés seront les plus fins possibles.
 - Les formats et matériaux d'origine seront privilégiés pour les constructions « anciennes ».
 - Les teintes seront pastels ou blanc cassé et non blanc pur, ni vernis
 - Les volets battants seront en bois peints de teinte pastel ou sombre sans écharpes
 - Les volets roulants seront de teinte soutenue (et non blanc pur), leur coffres et coulisses ne seront pas apparents en tableau des baies
 - Les châssis de toit seront de type « à encastrer » et seront en taille et nombre limité côté espace public.
- Ces règles n'empêchent pas l'utilisation de matériaux ou de teintes autres, dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale.

TOITURES

- 11.8 Les toitures à versants auront une pente comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions d'annexes jointives, des pentes inférieures pourront être autorisées sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante, sans être inférieur à 20°.
- 11.9 Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles correspondent à l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.10 Les souches de cheminées sont situées au plus près du faîtage et seront maçonnées. Elles sont interdites dans la moitié inférieure du toit.
- 11.11 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisées dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et correspondent à une recherche architecturale de qualité. Dans les espaces protégés, se référer à la fiche de conseil sur les règles de bonne conduite, annexée au rapport de présentation volume 2.

COUVERTURES

- 11.12 Les couvertures seront de teinte tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".

- 11.13 Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les couvertures auront un aspect d'au minimum 22 éléments au mètre carré pour les tuiles mécaniques et entre 65 et 80 éléments au mètre carré pour les tuiles plates traditionnelles.
- 11.14 Les couvertures ondulés (ondes courbes), sont interdits.
- 11.15 L'emploi de bacs nervurés à angle vif est autorisé pour les constructions à grands volumes, à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.16 Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des couvertures autres pourront être autorisées. Toutefois lorsque l'utilisation de ces couvertures ne relève pas d'une recherche de qualité architecturale mais répond à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

CLOTURES

- 11.18 La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Sur rue, cette hauteur est ramenée à 1,50m lorsque la clôture est constituée de grillages.
- 11.19 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages rigides en mailles soudées ainsi que par des murs bahuts surmontés de grilles à l'exclusion de tout autre dispositif. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- 11.20 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales et l'utilisation de plaques préfabriquées, en clôture, est interdite.
- 11.21 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.
- 11.22 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

(telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...)

- 11.23 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.24 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.25 Les vérandas, marquises, auvents en verre sont autorisés. Toutefois, leurs dimensions pourront être limitées en vue de préserver l'expression d'une recherche de qualité architecturale au regard des contraintes techniques de réalisation.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

3 places de stationnement dont une au moins couverte de type « car park » ou intégrée à la construction, et les deux autres extérieures au portail.

2 emplacements vélos.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,

2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,

1 emplacement de vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,

2 emplacements de vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.7 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements de véhicules seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.8 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.9 Pour les agrandissements, ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées et/ou créées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3 A l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- 13.4 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.5 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.
- 13.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc..., et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE UB 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

- 15.1 Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

- 15.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

- 16.1 Dans les opérations d'ensemble, un réseau de distribution de données numériques devra obligatoirement être réalisé.
- 16.2 Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique existant ou futur.
- 16.3 Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ZONE d'INTENSIFICATION URBAINE

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier et les installations classées sauf celles visés à l'article UC-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article UC-2.
- 1.7 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.
- 1.8 Les parcs d'attractions.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et devront être compatibles avec les dispositions figurant à ces mêmes orientations d'aménagement et de programmation.

Peuvent être autorisés :

- 2.2 Les constructions à usage de bureaux, commerces et d'hébergement hôtelier, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,

- de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier et de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, des émanations d'odeur ou la circulation.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 m.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement. Pour toute nouvelle construction, les surfaces minimales de parcelle devront être suffisantes pour permettre l'infiltration des volumes d'effluents produits par habitation et les autres fonctions autorisées.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.

4.3.4 Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les techniques de rétention proposée doivent être autre que celle du bassin de stockage mais être du type : stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, les noues, les chaussées poreuses, les structures alvéolaires, le stockage en toitures terrasses ...

4.3.5 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.

4.3.7 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement. Pour les permis de construire isolés sur des terrains dont la superficie est inférieure à 500 m², il n'est pas fixé de règle particulière.

4.3.8 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

4.5- COLLECTE DE DECHETS

Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul au moins égal à 2 m par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les implantations des constructions devront en outre être compatibles avec les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Nonobstant l'article 6.1:

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être réalisés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions pourront être implantées soit en limite, soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
- 7.2 Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions devront observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
Pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 2,50m, l'implantation en limite est autorisée.

Nonobstant les articles 7.1 et 7.2 :

- 7.3 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions des articles 7.1 et 7.2, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions des articles 7.1 et 7.2, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 8.2 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions de l'article 8.1, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisées sans application des prescriptions de l'article 8.1, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 8.3 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière et en outre limitée à 300m² pour les constructions à usage artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée et combles ou attiques éventuels (R+1+C ou R+1+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.
- 10.3 Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 ou 10.2, les agrandissements pourront être autorisés sans application des prescriptions des articles 10.1 ou 10.2, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

FACADES

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension des façades devra se faire en harmonie (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache ainsi qu'avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage principal des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de composition du bâti existant dans l'environnement.

- 11.4 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition lissée « grattée fin ». Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.5 L'emploi en façades de bardages à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale, en vue de la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.
- 11.7 Menuiseries extérieures :
- Les menuiseries seront réalisées avec des matériaux à peindre.
 - Les profilés seront les plus fins possibles.
 - Les formats et matériaux d'origine seront privilégiés pour les constructions « anciennes ».
 - Les teintes seront pastels ou blanc cassé et non blanc pur, ni vernis
 - Les volets battants seront en bois peints de teinte pastel ou sombre sans écharpes
 - Les volets roulants seront de teinte soutenue (et non blanc pur), leur coffres et coulisses ne seront pas apparents en tableau des baies
 - Les châssis de toit seront de type « à encastrer » et seront en taille et nombre limité côté espace public.

Ces règles n'empêchent pas l'utilisation de matériaux ou de teintes autres, dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale.

TOITURES

- 11.8 Les toitures à versants auront une pente comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions d'annexes jointives, des pentes inférieures pourront être autorisées sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante, sans être inférieure à 20°.
- 11.9 Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles correspondent à l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.10 Les souches de cheminées sont situées au plus près du faîtage et seront maçonnées. Elles sont interdites dans la moitié inférieure du toit.
- 11.11 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisées dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et correspondent à une recherche architecturale de qualité. Dans les espaces protégés, se référer à la fiche de conseil sur les règles de bonne conduite, annexée au rapport de présentation volume 2.

COUVERTURES

- 11.12 Les couvertures seront de teinte tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".
- 11.13 Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les couvertures auront un aspect d'au minimum 22 éléments au mètre carré pour les tuiles mécaniques et entre 65 et 80 éléments au mètre carré pour les tuiles plates traditionnelles.
- 11.14 Les couvertures ondulées (ondes courbes), sont interdites.

- 11.15 L'emploi de bacs nervurés à angle vif est autorisé pour les constructions à grands volumes, à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.16 Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des couvertures autres pourront être autorisées. Toutefois lorsque l'utilisation de ces couvertures ne relève pas d'une recherche de qualité architecturale mais réponde à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

CLOTURES

- 11.18 La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Sur rue, cette hauteur est ramenée à 1,50 m lorsque la clôture est constituée de grillages.
- 11.19 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages rigides en mailles soudées ainsi que par des murs bahuts surmontés de grilles à l'exclusion de tout autre dispositif. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- 11.20 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales et l'utilisation de plaques préfabriquées, en clôture, est interdite.
- 11.21 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.
- 11.22 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

(telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...)

- 11.23 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.24 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.25 Les vérandas, marquises, auvents en verre sont autorisés. Toutefois, leurs dimensions pourront être limitées en vue de préserver l'expression d'une recherche de qualité architecturale au regard des contraintes techniques de réalisation.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

12.2 Pour les habitations individuelles :

3 places de stationnement dont une au moins couverte de type « car park » ou intégrée à la construction, et les deux autres extérieures au portail.

2 emplacements vélos.

12.3 Pour les immeubles collectifs :

1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,

2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,

1 emplacement de vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,

2 emplacements de vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.

12.4 Pour les activités artisanales :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.5 Pour les activités de bureaux :

1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher

Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher

12.6 Pour les commerces :

Le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.7 Pour les hôtels :

1 place par chambre

1 place, pour les cars, par tranche de 100 places.

Au minimum, 1 emplacement vélo par chambre

12.8 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements de véhicules seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.

12.9 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.

12.10 Pour les agrandissements, ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées et/ou créées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3 A l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- 13.4 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.5 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.
- 13.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc..., et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

- 15.1 Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

- 15.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

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

- 16.1 Dans les opérations d'ensemble, un réseau de distribution de données numériques devra obligatoirement être réalisé.
- 16.2 Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique existant ou futur.
- 16.3 Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt et les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces et les installations classées sauf celles visés à l'article 1AU-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf ceux visés à l'article 1AU-2.
- 1.7 Les carrières, décharges et les dépôts de toute nature.
- 1.8 Les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et devront être compatibles avec les dispositions figurant à ces mêmes orientations d'aménagement et de programmation sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.

Peuvent être autorisés :

- 2.2 Les constructions à usage de bureaux, à condition de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage de commerces et d'artisanat, à condition :
 - de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeur ou la circulation,

- de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des emprises bâties par rapport à l'habitat avoisinant et la disposition des bâtiments par rapport aux constructions voisines.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier et de ne pas engendrer pour le voisinage, de gênes ou de nuisances occasionnées par le bruit, des émanations d'odeur ou la circulation.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
La longueur des voies en impasse ne peut excéder 70 m.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendies).

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.

4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement. Pour toute nouvelle construction, les surfaces minimales de parcelle devront être suffisantes pour permettre l'infiltration des volumes d'effluents produits par habitation et les autres fonctions autorisées.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.

4.3.4 Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les techniques de rétention proposée doivent être autre que celle du bassin de stockage mais être du type : stockage/réutilisation/infiltration des eaux sur la parcelle, les noues, les chaussées poreuses, les structures alvéolaires, le stockage en toitures terrasses ...

4.3.5 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux de pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.

4.3.7 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement. Pour les permis de construire isolés sur des terrains dont la superficie est inférieure à 500 m², il n'est pas fixé de règle particulière.

4.3.8 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

4.5- COLLECTE DE DECHETS

Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs.

Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul au moins égal à 2 m par rapport à l'alignement.

6.3 Les implantations des constructions devront en outre être compatibles avec les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Nonobstant l'article 6.1 :

6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées soit en limite, soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.

- 7.2 Le long des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions devront observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.

Pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout de toiture est inférieure à 2,50m, l'implantation en limite est autorisée.

Nonobstant les articles 7.1 et 7.2 :

- 7.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limites latérales soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 8.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière et en outre limitée à 300m² pour les constructions à usage commercial et artisanal.
- 9.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en dessous de l'attique.

- 10.1 La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris rez-de-chaussée (R+1+C ou R+1+AT).
- 10.2 Les bâtiments à toiture terrasse pourront être surmontés d'un attique d'une emprise au plus égale à 40% de la surface de l'étage inférieur.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

FACADES

- 11.2 Tout projet de modification, transformation ou extension des façades devra se faire en harmonie (formes, volumes, coloris, matériaux) avec la construction à laquelle elle se rattache ainsi qu'avec les constructions voisines.
- 11.3 La façade principale, ainsi que la ligne de faîtage principal des constructions, doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer, ou correspondre à une direction de composition du bâti existant dans l'environnement.
- 11.4 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition lissée « grattée fin ». Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.5 L'emploi en façades de bardages à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Des matériaux plus contemporains, pourront être employés dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale, en vue de la mise en œuvre de dispositifs propices à l'économie d'énergie.
- 11.7 Menuiseries extérieures :
- Les menuiseries seront réalisées avec des matériaux à peindre.
 - Les profilés seront les plus fins possibles.
 - Les formats et matériaux d'origine seront privilégiés pour les constructions « anciennes ».
 - Les teintes seront pastels ou blanc cassé et non blanc pur, ni vernis
 - Les volets battants seront en bois peints de teinte pastel ou sombre sans écharpes
 - Les volets roulants seront de teinte soutenue (et non blanc pur), leur coffres et coulisses ne seront pas apparents en tableau des baies
 - Les châssis de toit seront de type « à encastrier » et seront en taille et nombre limité côté espace public.

Ces règles n'empêchent pas l'utilisation de matériaux ou de teintes autres, dans le cadre d'une volonté de recherche de qualité architecturale.

TOITURES

- 11.8 Les toitures à versants auront une pente comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions d'annexes jointives, des pentes inférieures pourront être autorisées sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante, sans être inférieure à 20°.
- 11.9 Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles correspondent à l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.10 Les souches de cheminées sont situées au plus près du faîtage et seront maçonnées. Elles sont interdites dans la moitié inférieure du toit.
- 11.11 Les panneaux solaires ou les dispositifs permettant d'économiser les énergies sont autorisées dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage et correspondent à une recherche architecturale de qualité. Dans les espaces protégés, se référer à la fiche de conseil sur les règles de bonne conduite, annexée au rapport de présentation volume 2.

COUVERTURES

- 11.12 Les couvertures seront de teinte tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".
- 11.13 Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les couvertures auront un aspect d'au minimum 22 éléments au mètre carré pour les tuiles mécaniques et entre 65 et 80 éléments au mètre carré pour les tuiles plates traditionnelles.
- 11.14 Les couvertures ondulées (ondes courbes), sont interdites.
- 11.15 L'emploi de bacs nervurés à angle vif est autorisé pour les constructions à grands volumes, à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.16 Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des couvertures autres pourront être autorisées. Toutefois lorsque l'utilisation de ces couvertures ne relève pas d'une recherche de qualité architecturale mais réponde à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

CLOTURES

- 11.18 La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Sur rue, cette hauteur est ramenée à 1,50 m lorsque la clôture est constituée de grillages.
- 11.19 Sur rue, les clôtures sont constituées par des haies végétales, des grilles et des grillages rigides en mailles soudées ainsi que par des murs bahuts surmontés de grilles à l'exclusion de tout autre dispositif. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- 11.20 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales et l'utilisation de plaques préfabriquées, en clôture, est interdite.
- 11.21 Les clôtures existantes qui présentent un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques. En cas de restauration, la hauteur initiale sera conservée.

- 11.22 Des prescriptions pourront être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines et/ou au sein d'une même propriété.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

(telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...)

- 11.23 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.24 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche de qualité architecturale.
- 11.25 Les vérandas, marquises, auvents en verre sont autorisés. Toutefois, leurs dimensions pourront être limitées en vue de préserver l'expression d'une recherche de qualité architecturale au regard des contraintes techniques de réalisation.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- 12.2 Pour les habitations individuelles :
3 places de stationnement dont une au moins couverte de type « car park » ou intégrée à la construction, et les deux autres extérieures au portail.
2 emplacements vélos.
- 12.3 Pour les immeubles collectifs :
1 place de stationnement par logement de 2 pièces et moins,
2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus,
1 emplacement de vélo par logement de 2 pièces et moins, dans un local intégré à la construction,
2 emplacements de vélos par logement de 3 pièces et plus, dans un local intégré à la construction.
- 12.4 Pour les activités artisanales :
1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau
Au minimum, 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.5 Pour les activités de bureaux :
1 place au maximum pour 40 m² de surface de plancher
Au minimum, 1 emplacement vélo pour 40 m² de surface de plancher

- 12.6 Pour les commerces :
Le nombre de place exigible (véhicules motorisés et vélos) sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.7 Pour les logements collectifs, trois quart des stationnements de véhicules seront obligatoirement réalisés en sous-sol ou intégrés à la construction.
- 12.8 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé le même nombre de places que pour les automobiles.
- 12.9 Pour les agrandissements, ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé par application des ratios ci-dessus à la totalité des m² de surfaces de planchers conservées et/ou créées.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve d'un remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3 A l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- 13.4 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.5 Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.
- 13.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers etc..., et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE 1AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

- 15.1 Toutes constructions nouvelles le nécessitant doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et permettre de les manipuler sans difficulté.
- 15.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les locaux de stockage peuvent être collectifs. Ces locaux, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

ARTICLE 1AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1 Dans les opérations d'ensemble, un réseau de distribution de données numériques devra obligatoirement être réalisé.
- 16.2 Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique existant ou futur.
- 16.3 Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ZONE D'URBANISATION FUTURE, FERMEE A L'URBANISATION

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés à des équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

3.2- VOIRIES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

4.5- COLLECTE DE DECHETS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION – ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**ARTICLE AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE A VOCATION AGRICOLE

Nota : Des indications graphiques figurent sous formes de trames, en superposition sur le plan de zonage, ces indications correspondent à des secteurs soumis à des règles particulières complémentaires, précisées au chapitre II du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone A et dans secteurs de zones Aa, Ac et Ap :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
 - les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions, installations ou extensions nécessaires à l'activité ferroviaire
- 2.2 Dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs de zones Aa, Ac et Ap :
 - Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - L'habitat à condition d'être associés à une exploitation agricole
 - Les extensions des constructions existantes
- 2.3 Dans le secteur de zone Aa, les constructions et installations nécessaires aux activités de l'aérodrome.
- 2.4 Dans le secteur de zone Ac :
 - Les carrières dont l'exploitation pourra être autorisée par tranches successives
 - Les décharges de déchets inertes et de résidus d'ordures ménagères et assimilés
 - Le réaménagement des sols
 - Les constructions à usage d'habitation des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans le secteur.
 - Les extensions des constructions existantes

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES****3.1- ACCES**

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.
- 4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.
- 4.3.4 Pour toute demande de permis de construire isolé, sauf impossibilité technique dûment explicitée, il est imposé une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.
- 4.3.5 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux de pluviales pour les imperméabilisations existantes et nouvelles.
- 4.3.6 Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², il est imposé une régulation des eaux pluviales pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement.
- 4.3.7 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 6 m.

- 6.2 Dans le secteur de zone Ac, les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 12m.

Nonobstant à l'article 6.1 :

- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs, pourront être implantées soit à l'alignement soit observer un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.5 Le long de l'autoroute A16 et de la nationale N104, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter :
- Dans la zone non aedificandi (notée au plan de zonage), toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers
 - Dans la première marge de recul (notée au plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, ou l'extensions et ou la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que le construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
 - Dans la deuxième marge de recul (notée au plan de zonage), les constructions d'habitations nouvelles sont autorisées mais sont limités à R+2.
- 6.6 Le long de la D909 et de la D301, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter un retrait de 35m minimum par rapport à l'axe de la voirie (marge de recul, identifiée au plan de zonage), à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers. Le long du réseau de liaison ou de desserte, cette distance est ramenée à 15m (marge de recul, identifiée au plan de zonage)

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, les constructions devront être implantées soit en limite, soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs il n'est pas fixé de prescription particulière.
- 7.3 Dans le secteur de zone Ac, les constructions devront observer un retrait, au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite, avec un minimum de 2,50m.

Nonobstant les articles 7.1 à 7.3 :

- 7.4 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions des articles 7.1 à 7.3, les agrandissements, transformations ou

modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article susnommée, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- 8.1 Les constructions non jointives à usage d'habitat sur une même propriété, devront être implantées entre elles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 5m. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.
- 8.2 Pour les autres constructions, les constructions non jointives devront être implantées entre elles à une distance de 2.50m minimum.
- 8.3 Dans le cas de constructions existantes présentant des implantations avec un éloignement inférieur aux prescriptions de l'article 8.1, les agrandissements, transformations ou modifications pourront être autorisés sans application des prescriptions de l'article 8.1, sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale.
- 8.4 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans la zone A sauf secteur de zone Ac, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est ramenée à 6m dans le cas de constructions à usage d'habitation.
- 10.2 Dans le secteur de zone Ac, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.3 Dans le cas de constructions existantes présentant une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2, les agrandissements pourront être autorisés sans application des

prescriptions des articles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder la hauteur de la construction initiale.

- 10.4 Nonobstant les articles 10.1 et 10.2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, des services publics ou d'intérêt collectifs, il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 En secteur de zone Ac, les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales sur le pourtour de la parcelle. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

- 13.2 Nonobstant l'article 13.1, dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescription particulière.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ZONE NATURELLE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les prescriptions particulières correspondantes figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article N-2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement autorisés dans la zone, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations ainsi que les constructions, installations ou extensions qui leurs sont liées, à condition qu'elles respectent le cadre environnant.
- 2.3 Les installations, bâtiments, travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

3.1- ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 3.1.3 Les accès aux terrains doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la visibilité sur les voiries afférentes.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce

qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3.1.5 Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- VOIRIES

- 3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- EAU POTABLE

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques.
- 4.2.2 En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

4.3- ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les aménagements, mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie d'occurrence cinquantennale. Le débit de fuite imposé est limité à 0,7 l/s/ha.
- 4.3.4 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.4- ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers doivent être réalisés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.4.3 Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal à 6 m.

6.2 Nonobstant à l'article 6.1, le long de l'autoroute A16 et de la nationale N104, les constructions, occupations et utilisation du sol devront respecter :

- Dans la zone non aedificandi (notée au plan de zonage), toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers
- Dans la première marge de recul (notée au plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, ou l'extensions et ou la reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que le construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la deuxième marge de recul (notée au plan de zonage), les constructions d'habitations nouvelles sont autorisées mais sont limités à R+2.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite latérale soit observer un recul au moins égal à la hauteur totale de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

III – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

En complément des dispositions applicables à chaque zone, énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames. Les prescriptions correspondantes figurent ci-dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement de chaque zone.

Les prescriptions particulières du PLU d'ATTAINVILLE sont les suivantes :

- a) **Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;
Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales.
- b) **Les espaces publics ou élément paysager à protéger ou à mettre en valeur**; délimités en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme.
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un espace public et ou paysager identifié par une trame au plan de délimitation en zones et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- c) **Les immeubles et murs à protéger ou à mettre en valeur**, délimités en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme.
Les constructions (immeubles et murs) identifiées au plan de délimitation en zones selon la légende « immeuble à protéger » sont soumises au permis de démolir.
- d) **Les secteurs de risque naturel de ruissellement** en application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.
Dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.
Dans les secteurs urbains ou à urbaniser (zones U et AU), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.
Dans une bande de 10m de part et d'autre des axes de ruissellements, le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements devront être surélevées de 0,50 m par rapport à l'infrastructure.
En outre, dans toutes ces zones, les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

- e) **Les secteurs de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles**, en application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.
Ce secteur est constitué de sols compressibles, saturés d'eau. Tout aménagement sur ce secteur nécessite une étude préalable par un bureau d'études de sol.
Sont interdits :
- Les sous-sols enterrés
- L'assainissement autonome
De plus, il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- f) **Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles (couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention du Risque)** en application de l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.
A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées et anciennes décharges compressibles, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- g) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

Numéro repère	Affectation de l'emplacement réservé	Service ou collectivité bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
A	Bassin de gestion de l'eau	Commune	5 492 m ²
B	Bassin de gestion de l'eau	Commune	15 093 m ²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 que :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée et est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme,

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Il est à noter que plusieurs ouvrages du réseau de transport électrique sont situés à proximité des emplacements réservés cités ci-dessus, tous travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

- h) **Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique**, en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme
Tous les travaux ou aménagement qui en raison de leur localisation et de leur nature sur les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur identifiés par une trame au plan de délimitation en zones.

- i) Les secteurs de risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux**, en application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.
Sur l'ensemble de la commune, a été identifié un risque « FAIBLE » de mouvement de terrain différentiel, conséquence du retrait et/ou du gonflement des sols argileux soit de gonflement sous l'effet de fortes pluies, soit de retrait en cas de sécheresse et avec un risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol dans ces secteurs. Ces précautions particulières sont détaillées dans le guide sur les constructions sur terrain argileux en Ile de France.
Le guide sur le retrait-gonflement des argiles est inclus dans les annexes du présent PLU, annexe n°8-5
- j) Les secteurs de protection de la ressource en eau**, en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme
L'ensemble de la commune est inclus dans les secteurs de protection de la ressource en eau, des captages d'eau publique de :
- Captage d'eau de Bouffémont (DUP instaurée par arrêté préfectoral du 18 mai 2011 **est annexé à la pièce 8.1b** « Liste des Servitudes d'Utilité Publique – Annexes du PLU)
 - Captage d'eau d'Ezanville (DUP instaurée par arrêté préfectoral du 25 avril 2016 **est annexé à la pièce 8.1b** « Liste des Servitudes d'Utilité Publique – Annexes du PLU)
 - Sur les terrains concernés par une DUP au titre de la protection de la ressource en eau, toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable. Dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendré par le projet et présenter les mesures prises pour les prévenir.
- k) Les secteurs de présomption de sols pollués** en application de l'article R123-11b du code de l'urbanisme
Dans ces secteurs de présomption de sols pollués (localisation de principe, source BASIAS), le constructeur et/ou l'aménageur devra prendre toutes les dispositions, avant la réalisation des constructions prévues, pour garantir la sécurité sanitaires des futurs occupants.
- l) Le tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer** en application de l'article L123-1-5 IV-1°) du code de l'urbanisme
Cette prescription interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien et la création de sentes piétonnes.
- m) Les secteurs de risque technologique liés à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures** en application de l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.
Un arrêté ministériel daté du 29/09/2005 précise les distances de protection à prendre en compte vis-à-vis de ces ouvrages.
2 niveaux de prescriptions réglementent l'urbanisation dans l'environnement de ces canalisations :
- Une zone de restriction en matière d'urbanisation comprenant :
- o une zone permanente d'interdiction applicable pour toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers.
 - o Une zone intermédiaire où des restrictions existent pour les constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) > 100 pers. pour lesquelles est requise une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau ainsi qu'un avis de la DRIRE.

Une zone de vigilance et d'information dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Pour les travaux à proximité des canalisations il est nécessaire d'effectuer, auprès de l'exploitant concerné, une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer.

Caractéristiques des canalisations	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où les restrictions de constructions ou d'extensions d'IGH* et d'ERP** susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent (voir ci-dessous)	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
Hydrocarbures – Canalisation de diamètre 22''	10m	220m	285m
Gaz – DN 600 et PMS 67.7 bar	5m	245m	305m
Gaz – DN 750 et PMS 67.7 bar	5m	330m	405m
Gaz – DN 150 et PMS 39.6 bar	5m	30m	30m

Les distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée

*Immeuble de Grande Hauteur

**Etablissement Recevant du Public

Restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et ERP :

Il est nécessaire que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes, ...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton, ...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée à minima lors de la procédure de demande de permis de construire.