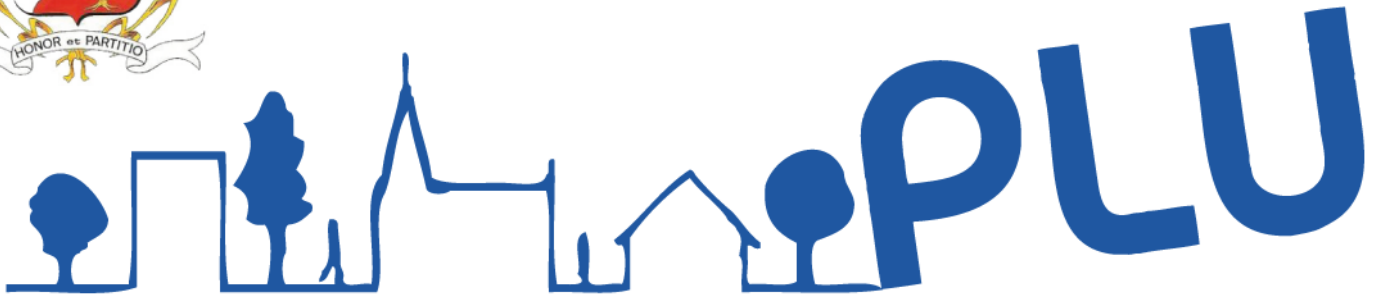






Saint Martin du Manoir



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

Règlement Littéral

<p>Département de Seine Maritime</p>	 <p>COMMUNE DE SAINT MARTIN DU MANOIR</p>
 <p>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</p>	<p>Prescrit le :</p> <p>Arrêté le :</p> <p>Publié le :</p> <p>Approuvé le :</p>

Dispositions Générales	8
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	8
Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.	8
2.1 –Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:	8
2.2 –Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article r151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.	8
2.3 Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives a l'occupation du sol	9
Article 3 - Structure du règlement	9
Article 4 - Division de zones	10
1-Zones Urbaines	10
2- Zone A Urbaniser	10
3-Zones Agricoles	10
4-Zones Naturelles et forestières	10
Article 5 - Division parcellaire	11
Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	11
Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général	11
Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones	11
Article 9 - Définitions	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE	15
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	15
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	15
Mixité fonctionnelle et sociale	16
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	16
Volumétrie et implantation des constructions	16
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	21
Stationnement	22
Section 3 : Équipement de la zone	23
Desserte par les voies publiques ou privées	23
Accès au voies ouvertes au public	23
Desserte par les réseaux	24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF _____ **25**

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions _____ **25**

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____ 25

Mixité fonctionnelle et sociale _____ 26

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques _____ **26**

Volumétrie et implantation des constructions _____ 26

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 28

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions _____ 30

Stationnement _____ 31

Section 3 : Équipement de la zone _____ **32**

Desserte par les voies publiques ou privées _____ 32

Accès au voies ouvertes au public _____ 32

Desserte par les réseaux _____ 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UG _____ **34**

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité _____ **34**

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____ 34

Mixité fonctionnelle et sociale _____ 34

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques _____ **35**

Volumétrie et implantation des constructions _____ 35

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 36

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions _____ 38

Stationnement _____ 39

Section 3 : Équipement de la zone _____ **40**

Desserte par les voies publiques ou privées _____ 40

Accès au voies ouvertes au public _____ 40

Desserte par les réseaux _____ 40

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH _____ **42**

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité Usage des sols et destination des constructions _____ **42**

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____ 42

Mixité fonctionnelle et sociale _____ 43

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	43
Volumétrie et implantation des constructions	43
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	46
Stationnement	47
Section 3 : Équipement de la zone	48
Desserte par les voies publiques ou privées	48
Accès au voies ouvertes au public	48
Desserte par les réseaux	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ	50
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	50
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	50
Mixité fonctionnelle et sociale	52
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	53
Volumétrie et implantation des constructions	53
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	58
Stationnement	59
Section 3 : Équipement de la zone	60
Desserte par les voies publiques ou privées	60
Accès au voies ouvertes au public	61
Desserte par les réseaux	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UP	63
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	63
Mixité fonctionnelle et sociale	64
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	64
Volumétrie et implantation des constructions	64
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	66
Stationnement	67

Section 3 : Équipement de la zone	67
Desserte par les voies publiques ou privées	67
Accès au voies ouvertes au public	67
Desserte par les réseaux	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU F	69
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	69
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	69
Mixité fonctionnelle et sociale	69
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	69
Volumétrie et implantation des constructions	69
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	72
Stationnement	72
Section 3 : Équipement de la zone	73
Desserte par les voies publiques ou privées	73
Accès au voies ouvertes au public	74
Desserte par les réseaux	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	75
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	75
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	75
Mixité fonctionnelle et sociale	76
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	76
Volumétrie et implantation des constructions	76
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	78
Stationnement	79
Section 3 : Équipement de la zone	80
Desserte par les voies publiques ou privées	80
Accès au voies ouvertes au public	80
Desserte par les réseaux	81

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	82
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	82
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	82
Mixité fonctionnelle et sociale	83
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	83
Volumétrie et implantation des constructions	83
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	86
Stationnement	86
Section 3 : Équipement de la zone	87
Desserte par les voies publiques ou privées	87
Accès au voies ouvertes au public	87
Desserte par les réseaux	88
Emplacement Réservés :	89
Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	89
Annexes :	90
Liste des essences locales	90

Dispositions Générales

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** de Saint-Martin du Manoir en Seine-Maritime

Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

2.1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:

-R.111-2: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

-R.111-4: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

-R.111-15: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

-R.111-21: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

2.2 – Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article r151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ; 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

- 10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

2.3 Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives a l'occupation du sol

Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

Article 3 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante :

Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Article 4 - Division de zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et zones à urbaniser. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

1-Zones Urbaines

La zone UE : Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel de Saint Martin du Manoir

La zone UF avec un secteur UFa : Cette zone correspond au développement pavillonnaire de la commune de Saint Martin du Manoir, le sous secteur correspond à une opération particulière de développement pavillonnaire.

La zone UG : Cette zone correspond au quartier spécifique des Hauts de Saint Martin, qui est un quartier pavillonnaire avec une structure urbaine particulière qu'il convient de préserver.

La zone UH Cette zone correspond aux zones agglomérées des hameaux

La zone UP : Cette zone correspond aux pôles d'équipements présents sur la commune

La zone UZ avec deux secteurs UZa et UZm Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation économique, le secteur UZa correspond à une activité génératrice de risque et UZm pour la zone d'activité du Mesnil

2- Zone A Urbaniser

La Zone AUf est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité insuffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation.

3-Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Elle comprend un secteur Apm correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées au titre de l'article L151-13

4-Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage de la vallée du Saint Laurent. Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de d'assurer de leur préservation.

Article 5 - Division parcellaire

Rappel: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La commune de Saint Martin du Manoir, s'oppose à la règle de l'article R151-21

Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

2. Patrimoine naturel remarquable

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres"

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

3. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

4. Les Zones Humides selon les critères de l'arrêté de 2009.

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme zones humides, les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits.

Article 9 - Définitions

1. Accès

Accès du terrain d'assiette du projet :

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques :

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

2. Acrotère

Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente. Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

3. Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

4. Alignement

L'alignement est la limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées.

5. Annexes à la construction principale

Les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions secondaires non accolées à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, abris pour animaux, etc. Elles sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre. Les annexes à l'habitation présentent de plus faibles dimensions que la construction principale d'habitation.

6. Clôture :

Ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

7. Combles

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment le pied droit des combles à une hauteur maximum de 1 mètres..

8. Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les prolongements de toiture. Le coefficient d'emprise au sol se comprend comme le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.

9. Emprises publiques et voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237). Les dispositions de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies concernent alors les seules emprises publiques ouvertes à la circulation. Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées. Toutefois, les dispositions de l'article 6 s'appliquent également aux emplacements réservés pour la réalisation d'une voie.

10. Extension

Toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière et ayant un lien architectural avec elle.

11. Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente

12. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade au faîtage ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

13. Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

14. Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie.

15. Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

16. Pignon

Mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants

17. Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé pour une voie.

18. Terrain

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.

19. Unité foncière

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU

DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

La zone UE correspond au tissu de centre bourg. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. Cette zone comporte des éléments protégés au titre des articles L151-19.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UE2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau«
 - Exploitations agricoles et forestières »
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE1
- 2.2 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires et compatible avec le voisinage, telles que charcuteries, drogueries, laveries
- 2.4 La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre
- 2.5 Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.6 Les aires de stationnement ouvertes au public.

- 2.7 Les constructions ou installations ayant pour destination aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.
- Commerces Bureaux et Artisanat et activités de service-compatible avec le caractère résidentiel de la zone
- 2.8 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.9 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont notamment autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,

Mixité fonctionnelle et sociale

UE 3 Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

UE 4 Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UE 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.3 Toutefois, le long de la R.D.111, les constructions doivent être implantées: soit à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer, soit en respectant l'implantation des constructions avoisinantes.
- 5.1.4 Des implantations autres que celles définies aux alinéas précédents peuvent être autorisées pour des projets d'agrandissement de faible importance, de construction de garages non professionnels ou d'annexes d'habitation
- 5.1.5 Toutefois, l'ensemble des projets d'agrandissement devront être à une distance au moins égale ou supérieure à la distance entre l'alignement et la construction principale

5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives, les pignons ou façades constructions implantées en limite séparative ne doivent pas comporter d'ouvertures.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative:

5.2.2 Le recul par rapport à la limite séparative, est au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la construction et jamais inférieure à 3 m.

5.2.3 Toutefois, les constructions n'excédant pas 2,50 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,50 m par rapport à cette limite

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 Sans objet

UE 6 Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain

6.2 Toutefois, les dispositions prévues à l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 400 m² : dans ce cas, l'emprise au sol ne doit pas excéder 160 m².

UE 7 Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UE
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7 m
Au faîtage	9 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 8 Aspects extérieurs

Principes généraux

8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Façades

- 8.6 Les façades doivent avoir un aspect homogène
- 8.7 Les matériaux de remplissage, notamment les matériaux d'aspect médiocre et non fini, ne doivent en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs de façades et de clôtures, y compris ceux édifiés en limite séparative des propriétés
- 8.8 Les tons criards sont exclus; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural

Les toitures

- 8.9 Les toitures doivent être réalisées en matériaux de tonalité ardoise ou de teinte sombre
- 8.10 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

- 8.11 Les clôtures sur rue peuvent être supprimées .
- 8.12 Dans le cas contraire, elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales (voir annexe) doublées ou non, d'un soubassement en matériau opaque de 0,40 m de haut maximum
- 8.13 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 1,80m, soubassement compris et hors soutènement .
- 8.14 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.15 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics
- 8.16 Lorsque les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un soubassement opaque celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 1 m
- 8.17 Les clôtures composées de haies vives ou de clôtures électrifiées doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété.
- 8.18 Nonobstant les dispositions prévues au présent alinéa, les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) sont autant que possible conservés et restaurés

Les portails

- 8.19 Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m

Boîtes aux lettres – Interphones – Appareils de vidéosurveillance

- 8.20 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 8.21 Les antennes et les paraboles de réception satellitaire doivent être, placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient peu visibles depuis les voies ou espaces publics

Les annexes

- 8.22 Les constructions annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes toitures que les constructions principales
- 8.23 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher

UE 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 :
- est soumis à autorisation la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
 - Dans le cas d'une démolition les éléments reconstruits devront respecter les caractéristiques, de l'élément démoli
 - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments
 - la volumétrie générale ne doit pas être altérée
 - les trames et la symétrie générale doivent être respectées
 - les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
 - les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

UE 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UE 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UE 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans le cas d'une opération de 20 logements ou plus, 10 m² d'aire de jeux pour les enfants doivent être créés par logement, indépendamment des aires de sport.
- 12.2 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe)
- 12.3 Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 12.4 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UE 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Artisanat	1 place par 50m ² de surface de plancher
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10m ² de surface de plancher /de salle

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

- 14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- 14.4 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

- 14.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.

- 14.6 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UE 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UE 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UE 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

UE 19 Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UE 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UE 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UE 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF

La zone UF correspond d'une part, aux extensions urbaines récentes qui se sont réalisées autour du centre ancien, sous forme principalement de lotissements pavillonnaires et, d'autre part, au hameau de Gournay. Elle comporte un sous secteur UFa qui correspond à une opération d'aménagement " La Maison Blanche". Elle a une vocation principale d'habitat pavillonnaire avec l'objectif de ne pas favoriser une trop forte densification, tout en autorisant l'accueil de fonctions d'accompagnement et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UF 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UF2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau«
 - Exploitations agricoles et forestières »
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

UF 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au service de la zone et qui ne présentent pas de grands dangers ou inconvénients pour le voisinage, telles que charcuteries, drogueries, laveries, excepté dans **le secteur UFa.**
- 2.2 La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre
- 2.3 Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5 Les constructions ou installations ayant pour destination aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.
 - Commerces Bureaux et Artisanat et activités de service-compatible avec le caractère résidentiel de la zone

Dans le secteur UFa

- 2.6 Par anticipation sur l'urbanisation future, sous réserve que l'opération s'intègre dans un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur compatible avec les orientations de développement de la commune et de manière à permettre une utilisation rationnelle et harmonieuse de l'espace, et que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur
- 2.7 Les ouvrages de régulation des eaux pluviales destinés à la lutte contre les inondations
- 2.8 Les annexes non jointives d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5m (au point le plus haut).
- 2.9 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.10 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,

Mixité fonctionnelle et sociale

UF 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UF 4 Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UF 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement, des voies existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Des implantations autres que celles définies à l'alinéa précédent peuvent être autorisées pour des projets d'agrandissement de faible importance, de construction de garages non professionnels ou d'annexes d'habitation, projets qui sont soumis à la demande d'une autorisation d'urbanisme.
- 5.1.3 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

Dans le Secteur UFa :

- 5.1.5 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures
- 5.2.2 Lorsqu'elle ne sont pas implantées en limites séparatives :
- Le recul par rapport à la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- 5.2.3 Toutefois, les constructions n'excédant pas 2,50 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,90 m par rapport à cette limite
- 5.2.4 Toutefois, les garages et abris peuvent être édifiés le long des limites séparatives ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50m. Ils ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m.
- 5.2.5 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

Dans le secteur UFa :

- 5.2.6 Les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,50 m par rapport à cette limite

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété, doit être de telle manière que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 m.
- 5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes

UF 6 Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain
- 6.2 Toutefois, les dispositions prévues à l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m² : dans ce cas, l'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m².

UF 7 Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<i>UF</i>
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7 m
Au faîtage	9 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

- 7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UF 8.Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect extérieur

- 8.6 Les façades doivent avoir un aspect homogène
- 8.7 Les matériaux de remplissage, notamment les matériaux d'aspect médiocre et non fini, ne doivent en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs de façades et de clôtures, y compris ceux édifiés en limite séparative des propriétés

- 8.8 Les tons criards sont exclus; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural

Les toitures

- 8.9 Les toitures doivent être réalisées en matériaux de tonalité ardoise ou tuile teinte sombre
- 8.10 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

- 8.11 Les clôtures sur rue peuvent être supprimées .
- 8.12 Dans le cas contraire, elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales (voir annexe) doublées ou non, d'un soubassement en matériau opaque de 0,40 m de haut maximum
- 8.13 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 1,80m, soubassement compris et hors soutènement .
- 8.14 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.15 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics
- 8.16 Lorsque les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un soubassement opaque celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 1 m
- 8.17 Les clôtures composées de haies vives ou de clôtures électrifiées doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété.
- 8.18 Nonobstant les dispositions prévues au présent alinéa, les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) sont autant que possible conservés et restaurés

Les portails

- 8.19 Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m

Boîtes aux lettres – interphones – appareils de vidéosurveillance

- 8.20 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 8.21 Les antennes et les paraboles de réception satellitaire doivent être, placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient peu visibles depuis les voies ou espaces publics

Les annexes

- 8.22 Les constructions annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les toitures que les constructions principales.
- 8.23 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher

UF 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 sans objet

UF 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés au sein de la toiture

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UF 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
 - à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
 - à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UF 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans le cas d'une opération de 20 logements ou plus, 10 m² d'aire de jeux pour les enfants doivent être créés par logement, indépendamment des aires de sport.
- 12.2 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe page)
- 12.3 Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 12.4 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UF 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

Stationnement

UF 14 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Artisanat	1 place par 50m ² de surface de plancher
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10m ² de surface de plancher /de salle

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

14.4 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

14.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.

14.6 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

- 14.7 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UF 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UF 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UF 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UF 18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

UF 19 Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UF 20 Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UF 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UF 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UG

La Zone UG correspond à l'opération d'aménagement des Hauts-de Saint Martin. C'est une zone à dominante d'habitat et à caractère résidentielle.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UG 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau
 - Exploitations agricoles et forestières
 - Commerce et activités de service
- 1.2 Les terrains de camping.
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.6 Les carrières.
- 1.7 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UG2

UG 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UG1
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.3 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,

Mixité fonctionnelle et sociale

UG 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UG 4 Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UG 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes)
- 5.1.2 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives d'une distance égale au moins à 3 m
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété, doit être de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 4 m.

UG 6 Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain

UG 7 Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UG
Au faitage	9 m
A l'acrotère	7 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

- 7.2 La hauteur au faitage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG 8 Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect extérieurs

- 8.6 Les façades doivent avoir un aspect homogène
- 8.7 Les matériaux de remplissage, notamment les matériaux d'aspect médiocre et non fini, ne doivent en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs de façades et de clôtures, y compris ceux édifiés en limite séparative des propriétés
- 8.8 Les tons criards sont exclus; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural

Les toitures

- 8.9 Les toitures doivent être réalisées en matériaux de tonalité ardoise ou de teinte sombre, et s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- 8.10 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

- 8.11 Les clôtures sur rue peuvent être supprimées .
- 8.12 Dans le cas contraire, elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales (voir annexe) doublées ou non, d'un soubassement en matériau opaque de 0,40 m de haut maximum
- 8.13 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 1,80m, soubassement compris et hors soutènement .
- 8.14 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.15 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics
- 8.16 Lorsque les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un soubassement opaque celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 1 m
- 8.17 Les clôtures composées de haies vives ou de clôtures électrifiées doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété.
- 8.18 Nonobstant les dispositions prévues au présent alinéa, les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) sont autant que possible conservés et restaurés

Les portails

- 8.19 Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m

Boîtes aux lettres – Interphones – Appareils de Videosurveillance

- 8.20 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 8.21 Les antennes et les paraboles de réception satellitaire doivent être, placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient peu visibles depuis les voies ou espaces publics

Les annexes

- 8.22 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.23 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher

UG 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Les constructions annexes à usage de garage

UG 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UG 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 11.2 Les plantations à créer repérées au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UG 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe)
- 12.2 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UG 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

Stationnement

UG 14. Stationnement Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
-----------	------------------------

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 14.4 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.6 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées
- 14.7 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UG 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UG 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UG 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UG 18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

UG 19 Eau

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UG 20 Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UG 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UG 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH

La zone UH correspond au secteurs urbains de hameaux qui comportent une part de bâti ancien, et une part de logement pavillonnaire. Elle a une vocation principale d'habitat pavillonnaire avec l'objectif de ne pas favoriser une trop forte densification.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UH2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» excepté la sous destination bureau
 - Exploitations agricoles et forestières
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UH1
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- 2.3 Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public
- 2.5 **Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres** et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe
- 2.6 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.7 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.8 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

UH 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UH 4 Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UH 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement et l'extension de constructions existantes.
- 5.1.2 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, elles ne doivent pas comporter d'ouvertures
- 5.2.2 Lorsqu'elle ne sont pas implantées en limite séparative :
- La Le recul par rapport à la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage sans pouvoir être inférieur à 3 m.
 - Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

- 5.2.3 Toutefois, les constructions n'excédant pas 2,50 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,50 m par rapport à cette limite
- 5.2.4 Nonobstant les dispositions définies aux alinéas précédents, le long des berges de la rivière de Saint-Laurent, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite de la berge.

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 3 m.

UH 6 Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface du terrain

UH 7 Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UG
Au faîtage	9 m
Toits terrasses	7 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

- 7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH 8 Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect Extérieurs

- 8.6 Les façades doivent avoir un aspect homogène
- 8.7 Les matériaux de remplissage, notamment les matériaux d'aspect médiocre et non fini, ne doivent en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs de façades et de clôtures, y compris ceux édifiés en limite séparative des propriétés
- 8.8 Les tons criards sont exclus; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural

Les toitures

- 8.9 Les toitures doivent être réalisées en matériaux de tonalité ardoise ou de teinte sombre, et s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- 8.10 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

- 8.11 Les clôtures sur rue peuvent être supprimées .
- 8.12 Dans le cas contraire, elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales (voir annexe) doublées ou non, d'un soubassement en matériau opaque de 0,40 m de haut maximum
- 8.13 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 1,80m, soubassement compris et hors soutènement .
- 8.14 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.15 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics
- 8.16 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.17 Lorsque les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un soubassement opaque celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 1 m
- 8.18 Les clôtures composées de haies vives ou de clôtures électrifiées doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété.
- 8.19 Nonobstant les dispositions prévues au présent alinéa, les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) sont autant que possible conservés et restaurés

Les portails

- 8.20 Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m

Boîtes aux lettres – Interphones – Appareils de vidéosurveillance

- 8.21 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 8.22 Les antennes et les paraboles de réception satellitaire doivent être, placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient peu visibles depuis les voies ou espaces publics

Les annexes

- 8.23 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.24 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher

UH 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

UH 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UH 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexe)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UH 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe)
- 12.2 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UH 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UH 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Activités artisanales,	1 place par 50m ² de surface de plancher
Commerces,	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10m ² de surface de plancher /de salle
Hôtels, Hébergement touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

- 14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- 14.4 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14s'appliquent.
- 14.6 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées
- 14.7 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UH 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UH 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UH 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UH 18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage

- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

UH 19. Eau

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UH 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UH 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UH 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

La zone UZ correspond aux secteurs urbains principalement dédiés aux activités économiques et notamment aux activités génératrices de risques. Le sous secteur UZa est, au regard des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 Juin 1991, entièrement concerné par le périmètre d'isolement rapproché (ZI) défini autour d'une activité à risque.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UZ 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UZ2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Habitation
 - Commerce et activités de services excepté la sous destination Artisanat et commerce de détail et commerce de gros
 - Exploitations agricoles et forestières
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

Dans le Secteur UZa :

- 1.8 Les constructions ou installations nouvelles de toutes nature sauf celles visées à l'article UZ.2

Dans le Secteur UZm:

- 1.9 Les installations industrielles classées type SEVESO sont interdites, ainsi que les installations classées dont les zones de risque sortent du périmètre de l'établissement industriel.

UZ 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- 2.1 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
 - Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.2 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels d'inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme

Dans le secteur UZm

Sont autorisés :

- 2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration
- 2.4 Les constructions à destination des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 2.5 Les constructions à destination de commerce de détail pour des unités d'une surface inférieure à 300 m² SHON,
- 2.6 Les constructions à destination de bureaux,
- 2.7 Les constructions à destination d'artisanat,
- 2.8 Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté,
- 2.9 Les constructions à destination exclusive d'entrepôt d'une surface maximum de 2 000 m²,
- 2.10 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités - Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique -,
- 2.11 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 2.12 Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux,
- 2.13 Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager, et qu'ils respectent les hauteurs autorisées.
- 2.14 es constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Uza seuls sont autorisées:

- 2.15 Les extensions et annexes des constructions à usage industriel et des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, n'entraînant pas soit la présence simultanée de plus de 20 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière, soit une augmentation de plus de 10 % du nombre de personnes présentes, et sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou des nuisances
- 2.16 Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité et qu'ils n'entraînent pas soit la présence simultanée de plus de 20 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière, soit une augmentation de plus de 10 % du nombre de personnes présentes.
- 2.17 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises (gardiennage),
- 2.18 les agrandissements ayant pour but d'améliorer les habitations existantes sans accroître le nombre de résidents (chambres, ...),

Mixité fonctionnelle et sociale

UZ 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UZ 4 Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UZ 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 7 m au moins en retrait par rapport à l'alignement, des voies existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.3 Les constructions de faibles dimensions, telles que guérites et bureaux de gardiens, ainsi que les constructions à caractère technique, peuvent être autorisées à une distance inférieure, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant

Dans le secteur UZa :

- 5.1.4 Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement existant, à modifier ou à créer.

Dans le secteur UZm

- 5.1.5 Conformément aux dispositions de l'Article L111-8 (anciennement L. 111-1-4) du, Code de l'Urbanisme, en présence de l'étude spécifique, les constructions pourront être implantées en limite parcellaire cessible du futur du Chemin d'Enitot à la Payennière à condition que la façade située à l'alignement dispose de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.
- 5.1.6 Ces dispositions d'implantation sont retenues en raison des aménagements publics prévus dans le cadre de l'opération tels qu'ils sont schématisés dans la coupe ci après et développés dans l'étude « entrée de ville » jointe au présent règlement
- 5.1.7 Dans les autres cas, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 5.1.8 Ces mêmes dispositions s'appliquent sur l'ensemble des voies créées ou aménagées.
- 5.1.9 Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.3 Des implantations autres peuvent être autorisées pour des constructions de faibles dimensions et pour des installations à caractère technique, à condition d'améliorer la sécurité et la salubrité.

Dans le secteur UZa :

- 5.2.4 Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UZm

- 5.2.5 Des implantations autres peuvent être tolérées dans le cas d'impératifs techniques concernant les accès.
- 5.2.6 Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 mètres. Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 Sans objet

UZ 6 Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain

UZ 7 Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur mesurée à partir du terrain naturel de toute construction ne doit excéder ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés, ni 6 m hors tout. Par exception, des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique
- 7.2 Dans les secteurs UZa et UZm, La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<i>UZa</i>	<i>UZm</i>
Au l'égout	10 m	15 m
Hors tout	12 m	

Dans le secteur UZm :

- 7.3 Les affouillements et exhaussements devront conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics :
- Dans les bandes de 20m situées à partir des alignements existants ou futurs, les aménagements devront présenter de pentes maximales de 5%.
 - Sur les limites séparatives, les aménagements présenteront des pentes maximales de 30%.
- 7.4 Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 7.5 Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement des activités

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UZ 8 Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
- 8.5 Les matériaux d'aspect médiocre et non fini destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ...) ne doivent en aucun cas être employés à nu en parements extérieurs

Dans le secteur Uzm :

- 8.6 L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.
- 8.7 Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.
- 8.8 Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

Façades :

- 8.9 Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.
- 8.10 Les parements des façades doivent être réalisés soit :
- en bardage bois
 - en béton architectonique
 - en brique ou parements de terre cuite
 - en matériaux composites
 - en bardage métallique lisse (non nervuré) thermo laqué en usine dans un maximum de 80% de l'ensemble de la construction.
- 8.11 D'autres matériaux de façades pourront être utilisés à hauteur de 25% maximum.

- 8.12 La couleur blanche pure est admise de façon ponctuelle : elle doit représenter moins de 25% de l'ensemble de la construction.
- 8.13 L'ensemble des matériaux devra présenter un aspect non brillant.
- 8.14 L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.
- 8.15 Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.
- 8.16 Les panneaux solaires sont autorisés.

Toitures

- 8.17 Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 8.18 Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.
- 8.19 Le bac acier est autorisé en toiture sous conditions : il devra être masqué par un acrotère et de couleur gris coloré.
- 8.20 L'utilisation de panneaux ondulés et de shingles est interdite.
- 8.21 Les toitures végétalisées sont autorisées.
- 8.22 Les panneaux solaires sont autorisés.
- 8.23 L'ensemble des organes techniques tels qu'extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte charge, chaufferie, doit être intégré dans le volume de construction.
- 8.24 Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée
- 8.25 Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

Clôtures

- 8.26 Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas clôturées de manière systématique.
- 8.27 Seuls les abords de bâtiments nécessitant une protection particulière pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 2 m.
- 8.28 Les clôtures mises en place pour dissimuler ou protéger des espaces à usage du type stockage de matériaux ou d'engins devront être situées en retrait de la limite séparative : cette bande de retrait devra être plantée par une haie dont la croissance devra permettre de dissimuler la clôture.
- 8.29 Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.
- 8.30 Les murs et clôtures architecturées doivent être dans des matériaux et coloris en harmonie avec les bâtiments.

Enseignes

- 8.31 A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

- 8.32 Position : les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère. Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires. Elles ne doivent pas être pourvus d'éclairages clignotants.

Dispositions diverses

- 8.33 Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- 8.34 Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.
- 8.35 Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.
- 8.36 Le cas échéant, ces installations doivent être intégrés par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, afin qu'elles soient notamment rendues moins visibles depuis les voies ou les espaces publics.
- 8.37 Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.
- 8.38 Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

UZ 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sans objet

UZ 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UZ 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus
- 11.2 Les plantations à créer repérées au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
- à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
 - à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UZ 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe)
- 12.2 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UZm :

- 12.3 Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée. Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité.
- 12.4 Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

- 12.5 Les aires de stationnement aériennes de plus de 1 000 m² doivent être divisées par des espaces plantés.
- 12.6 Les parcs de matériaux, d'engins et tous les types de dépôts de plein air, doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.
- 12.7 Les cours de services doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

UZ 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Les emprises nécessaires à la rétention hydraulique ou à l'acheminement des eaux pluviales et de ruissellement sont à intégrer dans la surface des espaces verts.

Stationnement

UZ 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques en nombre suffisant pour le personnel et les visiteurs, non compris la surface de stationnement à réserver pour les véhicules utilitaires
- 14.2 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées. La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées
- 14.3 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le secteur UZm

- 14.4 Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé

Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

- 14.5 Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :
- 14.6 Constructions à usage de bureaux : Il sera créé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- 14.7 Construction à usage d'entrepôt : Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher d'entrepôt, jusqu'à 20.000 m² de surface de plancher.
- 14.8 Au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher supplémentaire.
- 14.9 Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, technologiques et autres activités de service : Il sera créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- 14.10 Construction à usage d'hébergement hôtelier ou restauration 1 place de stationnement par chambre doit être aménagée, 1 place pour 10 m² de salle de restaurant doit être aménagée.
- 14.11 Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part la nature de l'opération, d'autre part de leur

importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement. En outre, il devra être aménagée une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- 14.12 Chaque construction doit prévoir les places nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UZ 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UZ 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UZ 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UZ 18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Dans le secteur UZm :

- 18.4 La plupart des accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'implantation de portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité.
- 18.5 L'accord préalable du gestionnaire de la voirie doit être obtenu.
- 18.6 Les voies nouvelles ouvertes au public, doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.
- 18.7 Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons (et des cycles)
- 18.8 En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).
- 18.9 Les aires de manoeuvre nécessaire au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques

Desserte par les réseaux

UZ 19 Eau

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UZ 20 Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques pour toute installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 20.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

Dans le secteur UZm :

- 20.4 Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite de propriété.

UZ 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

Dans le secteur UZm :

- 21.8 Tous les secteurs doivent être desservis par un réseau d'assainissement pluvial.
- 21.9 Les eaux pluviales seront rejetées dans les noues périphériques publiques après avoir été collectées sur les parcelles par des noues ou à défaut des canalisations enterrées.
- 21.10 La totalité des eaux recueillies dans les noues publiques seront stockées et traitées par des ouvrages de rétention publics.
- 21.11 Chaque unité foncière pourra mettre en place des dispositifs de récupérations des eaux pluviales partielles, conforme à la réglementation, pour tout usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle : eaux sanitaires, arrosage, entretien ...
- 21.12 Chaque unité foncière devra assurer par ailleurs la collecte de ces eaux pluviales et de ruissellement, par des dispositifs adaptés aux terrains et leur transport jusqu'à la limite de propriété.
- 21.13 Les installations classées pour la protection de l'environnement mettront en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations de la DRIRE.

UZ 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .
- 22.2 Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.
- 22.3 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UP

La zone UP correspond au secteurs urbains uniquement dédiés aux équipements publics communaux.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UP 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UP2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Habitations
 - Exploitations agricoles et forestières
 - Commerce et activités de service
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

UP 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UP1
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- 2.3 Les constructions ou installations ayant pour destination équipements d'intérêt collectif et services publics définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** repérés sur le plan de zonage seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - Sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes à l'exclusion des établissement recevant du public (ERP), pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
 - les annexes de faible emprise,
 - La reconstructions après sinistre des constructions existantes à conditions que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

- 2.5 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.6 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels** identifiés au plan de zonage, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

UP 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UP 4 Mixité Sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UP 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 3 m au moins en retrait par rapport à l'alignement, des voies existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elle ne comportent pas d'ouvertures
- 5.2.2 . Lorsqu'elle ne sont pas implantées en limites séparatives :
- Le recul par rapport à la limite séparative, devra être au moins égale à 3 m.
 - Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.3 Toutefois, les constructions n'excédant pas 2,50 m de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,50 m par rapport à cette limite

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.2 Sans objet

UP 6. Emprise au sol.

6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain

UP 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<i>UP</i>
Au faitage	10 m
A l'acrotère	8 m

7.2 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UP 8 Aspect extérieur

Principes généraux

8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.

8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

UP 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

9.1 Sans objet

UP 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UP 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

UP 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Lorsque des haies végétales ou arborées sont plantées, elles doivent l'être avec des essences d'arbres ou d'arbustes locales (voir en annexe page 129)
- 12.2 Les espaces boisés et alignements d'arbres classés à conserver, à protéger ou à créer, repérés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UP 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UP 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UP 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UP 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UP 18 Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

UP 19 Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UP 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UP 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UP 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUf

Cette zone est réservée au développement de l'urbanisation de la commune de Saint Martin du Manoir. L'ensemble du périmètre de la zone fait l'objet d'une OAP. Cette zone à une vocation d'habitat, afin de diversifier le parc de logements de la commune. Les voies ouverte au public, les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

AUf 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AUf2

AUf 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- 2.1 Seules les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, suivantes sont autorisées :
- Habitation
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - La sous destination bureau

Mixité fonctionnelle et sociale

AUf 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Eléments définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

AUf 4 Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

AUf 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées :
- soit sur une seule limite séparative
 - soit, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.
- 5.2.2 Toutefois les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative, tout en respectant un recul minimal de 1,90 mètre par rapport à cette limite..

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.3 Sans objet

AUf 6.Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol maximales des constructions est fixée à 60%

AUf 7.Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	AUf
Au faitage	9 mètres
A l'acrotère	8 mètres
Nombre de niveaux	R +1+ Comble

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4m

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUf 8.Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect extérieur

- 8.6 Les façades doivent avoir un aspect homogène
- 8.7 Les matériaux de remplissage, notamment les matériaux d'aspect médiocre et non fini, ne doivent en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs de façades et de clôtures, y compris ceux édifiés en limite séparative des propriétés
- 8.8 Les tons criards sont exclus; les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural

Les toitures

- 8.9 Les toitures doivent être réalisées en matériaux de tonalité ardoise ou tuile teinte sombre
- 8.10 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

- 8.11 Les clôtures sur rue peuvent être supprimées .
- 8.12 Dans le cas contraire, elles peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales (voir annexe) doublées ou non, d'un soubassement en matériau opaque de 0,40 m de haut maximum
- 8.13 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 1,80m, soubassement compris et hors soutènement .
- 8.14 Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 m de hauteur
- 8.15 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics
- 8.16 Lorsque les clôtures en limites séparatives sont constituées d'un soubassement opaque celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 1 m
- 8.17 Les clôtures composées de haies vives ou de clôtures électrifiées doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété.
- 8.18 Nonobstant les dispositions prévues au présent alinéa, les murs ou les soubassements existants en matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) sont autant que possible conservés et restaurés

Boîtes aux lettres – Interphones – Appareils de vidéosurveillance

- 8.19 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 8.20 Les antennes et les paraboles de réception satellitaire doivent être, placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment afin qu'elles soient peu visibles depuis les voies ou espaces publics

Les annexes

- 8.21 Les constructions annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les toitures que les constructions principales.
- 8.22 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher

AUf 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

AUf 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

AUf 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Eléments définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

AUf 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Eléments définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 12.2 Les surfaces libres de toute construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie du terrain. Celles-ci ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un traitement paysager de type végétal ou minéral; ils ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire
- 12.3 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes)

AUf 13 Gestion des eaux pluviales

12.4 Eléments définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Stationnement

AUf 14. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

- 14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.5 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées
- 14.6 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

AUf 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

AUf 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

AUf 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Les orientations fixées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectées.

Accès au voies ouvertes au public

AUf 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

AUf 19. Eau

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

AUf 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

AUf 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

AUf 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

La zone N définit la zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère, des milieux naturels.. Cette zone correspond principalement au vallon d'Escures et à la vallée du Saint Laurent.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.

N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2 Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme zones humides, les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits.
- 2.3 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - «Exploitation agricoles et forestières »
- 2.4 Pour les constructions existantes le changements de destination est autorisée, les nouvelles destinations autorisées sont :
 - Habitation
 - La sous destination Hébergement hôtelier
- 2.5 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement

- 2.6 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
 - La mise en conformité des installations agricoles
- 2.7 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.8 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

N 4 Mixité Sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

N 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à : 15 m de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 5.1.3 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 m
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 Sans objet

N 6 Emprise au sol

6.1 Pour les constructions à usage autre qu'agricole et forestier, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain

N 7 Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	N
Au faîtage pour les habitations	9 m
A l'acrotère	7 m
Pour les constructions à usage agricole	10 m

7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 8 Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

Aspect extérieurs

- 8.4 Dans l'ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité en harmonie avec celle des façades des constructions avoisinantes

Les toitures

- 8.6 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures

- 8.7 Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.
- 8.8 Les murs pleins de clôture sont interdits
- 8.9 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les clôtures de sécurité des ouvrages et équipements publics

Pour les annexes

- 8.10 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et toitures que les volumes principaux.

N 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sans objet

N 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

- 10.2 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.3 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.4 **La préservation de la ressource en eau et de son traitement :**
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

N 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes).
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.

- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

N 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Sans objet

N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

N 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour assurer que le stationnement ne soit pas sur le domaine public
- 14.2 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 14.3 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.4 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

N.15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

N 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

N 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

N 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

N 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

N 20 Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

N 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

N 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles. Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitées.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2
- 1.2 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.4

A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - «Exploitation agricoles et forestières»
- 2.2 Pour les constructions existantes le changements de destination est autorisée, les nouvelles destinations autorisées sont :
 - La sous destination Hébergement hôtelier
- 2.3 Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme zones humides, les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits.
- 2.4 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement.

- 2.5 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
 - La mise en conformité des installations agricoles
- 2.6 ***Dans le secteur A pm et le STECAL*** : Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à conditions qu'elles respectent le secteur de plan masse identifié au plan de zonage.
- 2.7 Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.
- 2.8 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Lézarde annexé au Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

A 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

A 4 Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

A 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à : 50 m de l'axe à modifier de la R.D. 489
- 5.1.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à : 10m de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.3 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.5 **Dans le STECAL et le secteur Apm** les constructions ou installation nouvelle doivent être implantées conformément au secteur de plan masse identifié au plan de zonage.

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesuré au faîtage sans pouvoir être inférieur à 5 m
- 5.2.2 Pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitations le retrait doit être au moins égale à 5 m
- 5.2.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension la limite séparative doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.2 Sans objet pour les constructions agricoles
- 5.3.3 Les annexes aux constructions à usage d'habitations doivent être situées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale

A 6 Emprise au sol

- 6.1 Sans objet pour les constructions à usage agricole.
- 6.2 Pour les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitations l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la parcelle
- 6.3 Dans le secteur Apm l'emprise au sol maximale est fixée à 15%

A 7 Hauteur des constructions

- 7.1 Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres au faîtage
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur, maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.
- 7.3 La hauteur mesurée à partir du terrain naturel au faîtage des bâtiments annexes à l'habitation ne pourra être supérieure à 4 m .
- 7.4 Dans le secteur Apm la hauteur maximale des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel ne pourra être supérieure à la hauteur inscrite dans le secteur plan de masse identifié au plan de zonage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 8 Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.11 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.12 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

8.13 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

Pour les constructions agricoles

8.14 Les teintes claires sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé, les constructions devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'intégrer dans leur environnement.

8.15 il est recommandé d'utiliser des tons gris anthracite, ton ardoise pour les toitures.

8.16 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante.

Pour les Réhabilitation, extensions et aménagements des constructions existantes

8.17 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes, les extensions devront être en harmonie avec la construction existante.

8.18 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante

Pour les annexes

8.19 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et toitures que les volumes principaux.

A 9 Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

9.1 Sans objet

A 10 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;

10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;

10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :

- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
- en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A 11 Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes).
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable. et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

A 12 Espaces verts et plantations

- 12.1 Sans objet

A 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

A 14 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements individuels	2 places/logement créé
-----------------------	------------------------

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- 14.4 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

- 14.5 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.6 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 14.7 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

A 15 Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

A 16 Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

A 17 Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

A 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 18.3 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Desserte par les réseaux

A 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

A 20 Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau, lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

A 21 Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau d'assainissement pluvial s'il existe; il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- 21.2 Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- 21.3 Dans les secteurs desservis en assainissement pluvial, dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 21.4 A cet effet, les rejets directs seront soumis à l'avis des autorités compétentes, dans les conditions suivantes: les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente, cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m3 par hectare de surface équivalent.
- 21.5 Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- 21.6 Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures
- 21.7 Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

A 22 Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme

Emplacement Réservés :

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune de SAINT MARTIN DU MANOIR a délimité les emplacements réservés suivants

<i>Emplacements réservés destinés à des installations d'intérêt général</i>				
Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie	Référence cadastral
ER_1	Création d'un chemin communal	Commune de Saint Martin du Manoir		

Annexes :

Liste des essences locales

ESSENCES D'ARBRES DE HAUT JET	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Alisier torminal - <i>Sorbus torminalis</i>	15
Aulne à feuille en coeur - <i>Alnus cordata</i>	10-15
Aulne glutineux - <i>Alnus glutinosa</i>	15-20
Bouleau pubescent - <i>Betula pubescens</i>	15-20
Bouleau verruqueux - <i>Betula verrucosa</i>	25
Charme commun - <i>Carpinus betulus</i>	20-25
Châtaignier - <i>Castanea sativa</i>	25-35
Chêne pédonculé - <i>Quercus robur</i>	25-35
Chêne sessile - <i>Quercus petraea</i>	20-40
Erable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i>	20-30
Frêne commun - <i>Fraxinus excelsior</i>	20-30
Hêtre commun - <i>Fagus sylvatica</i>	30-40
If - <i>Taxus baccata</i>	15-25
Merisier - <i>Prunus avium</i>	15-25
Saule blanc - <i>Salix alba</i>	20-25
Tilleul à petites feuilles - <i>Tilia cordata</i>	20-30
ESSENCES D'ARBRES DE TAILLE INTERMEDIAIRE	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Cormier - <i>Sorbus domestica</i>	10-12
Erable champêtre - <i>Acer campestre</i>	10-15
Cerisier à grappes - <i>Prunus padus</i>	8-10
Cerisier Sainte Lucie - <i>Prunus mahaleb</i>	8-10
Poirier sauvage - <i>Pyrus pyraster</i>	10-15
Pommier sauvage - <i>Malus sylvestris</i>	10-20

ESSENCES D'ARBUSTES BUISSONNANTS	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Amélanquier vulgaire - <i>Amelanchier ovalis</i>	2-3
Bourdaine – <i>Rhamnus frangula</i>	2-3
Buis commun - <i>Buxus sempervirens</i>	2-5
Cornouiller mâle - <i>Cornus mas</i>	2-6
Cornouiller sanguin - <i>Cornus sanguinea</i>	2-4
Coudrier (noisetier) - <i>Corylus avellana</i>	3-8
Fusain d'Europe - <i>Euonymus europaeus</i>	2-6
Houx commun - <i>Ilex aquifolium</i>	2-10
Néflier commun- <i>Mespilus germanica</i>	4-6
Nerprun purgatif - <i>Rhamnus catharticus</i>	3-8
Prunellier - <i>Prunus spinosa</i>	4-5
Prunier myrobolan - <i>Prunus ceracifera</i>	5-15
Saule cendré – <i>Salix cinerea</i>	4-6
Saule des vanniers - <i>Salix viminalis</i>	3-6
Saule marsault – <i>Salix caprea</i>	5-10
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	3-5
Viorne lantane - <i>Viburnum lantana</i>	1-3
Viorne obier - <i>Viburnum opulus</i>	2-4

Etudes spécifiques

L'étude entrée de ville réalisée par le SHEMA,

