

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHES
(21273)



PIÈCE N°4.2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHAQUE ZONE

Prescrit par délibération du : 18/02/2021
Arrêté par délibération du : 11/03/2025
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Le 14 avril 2025



Le Maire
Philippe ALGRAIN



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAJ
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »	4
ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	6
ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	7
ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	8
ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL	8
ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT	9
ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	11
ARTICLE UA5.1 : CLÔTURES	11
ARTICLE UA5.2 : ESPACES VERTS – IMPERMÉABILISATION DU DOMAINE PRIVÉ	12
TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »	14
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	16
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	17
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	18
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL	18
ARTICLE U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT	20
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	21
ARTICLE U5.1 : CLÔTURES	21
TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE D'ACTIVITÉ DITE ZONE « UE »	24
ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	25
ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	26
ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	26
ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL	26
ARTICLE UE3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT	27
ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
ARTICLE UE5.1 : CLÔTURES	28
ARTICLE UE5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	28
TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES A URBANISER, DITES ZONES « AU »	30
ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	32
ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	33
ARTICLE AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	33
ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL	33
ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT	34
ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	35
ARTICLE AU5.1 : CLÔTURES	35
ARTICLE AU5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	35
TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »	36
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	38
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	39
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	39
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL	40
ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT	40
ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	41
ARTICLE A5.1 : CLÔTURES	41

ARTICLE A5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	41
TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N ».....	43
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	45
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	46
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	46
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	47
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL.....	47
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT.....	47
ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	48
ARTICLE N5.1 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC.....	48
ARTICLE N5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	48
ANNEXE DU REGLEMENT – FEUILLE DE CALCUL DU CBS (ARTICLE 5.2).....	50

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien (inscrit au sein du périmètre délimité des abords) qui peut présenter une certaine qualité architecturale. Elle a principalement une vocation d'habitat mais accueille une mixité de destinations compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend un secteur UAj au sein duquel la constructibilité est encadrée pour prendre en compte les enjeux paysagers, écologiques, environnementaux et de limitation de l'artificialisation des sols.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques. Une partie de la zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondations.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UA	Secteur UAj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	A	C1

	Hébergement	A	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C2	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X
	Restauration	A	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	X
	Salles d'art et de spectacles	A	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	X
	Lieux de culte	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Équipements sportifs	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	C3	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	A	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	A	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur UAj, seuls sont autorisés les abris de jardins dans la limite d'un abri par unité foncière et d'une surface inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol. Sont également autorisées les piscines hors sols ou enterrées.
- **C2** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m² d'emprise au sol maximum.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.

- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales (pièce 4.1)..

Sur l'ensemble de la zone, les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol globale de la construction légalement édictée au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

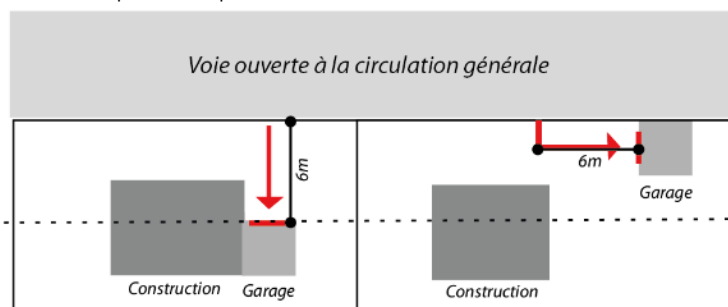
L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Pour les tenements situés à l'angle de plusieurs voies ou situés entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra être appliquée sur une seule voie (celle desservant la construction principale) sous condition de respecter un recul de 2m minimum sur les autres voies.

RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf pour :

- o les constructions à destination de stationnement, pour lesquelles un recul minimum de 6m est imposé au droit des entrées de garages pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, sauf sous condition de disposer d'une cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 6m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte,
- o les façades présentant une longueur totale supérieure ou égale à 13 m, dans ce cas, ces dernières devront respecter un recul minimum de 2m,
- o l'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, ou la création d'annexe accolée ou de construction adossée à une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui ne respectaient pas le PLU. Dans ce cas, le recul devra être celui de la construction de référence objet de l'extension ou à laquelle la construction ou l'annexe s'adosse.



Pour les opérations de densification visant à diviser une unité foncière ou à créer une nouvelle construction sur une unité déjà bâtie, les constructions implantées en second rang de construction pourront ne pas respecter les règles d'implantation générale sous conditions que l'opération ou l'unité en question accueille un premier rang de construction.

Le long des chemins piétonniers à préserver identifiés sur les plans graphiques, les règles de recul seront celles imposées en matière de limites séparatives.

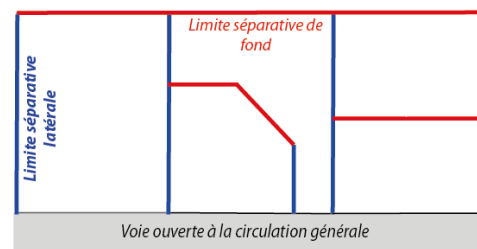
ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Pour l'application des règles il sera fait la distinction entre les limites séparatives.

- Latérales : il s'agit des limites qui (sans décrocher) donnent directement sur les limites avec les voies et emprises publiques
- De fond : il s'agit des limites qui n'ont pas de lien direct avec les voies et emprises publiques



RÈGLE

Dispositions générales

Dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses constituant un lieu de vie, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

Toute annexe implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur (mesurée en tout point de la construction), sauf lorsqu'elle s'adosse à une construction existante à la date d'approbation du PLU (elle-même implantée en limite). Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

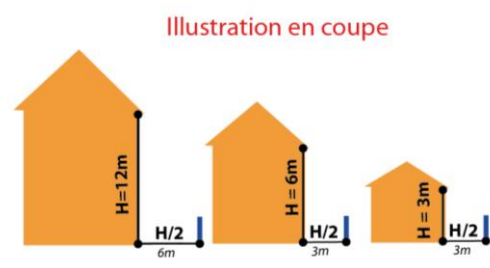
Dispositions applicables aux constructions et annexes

Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite, les constructions respecteront un recul de sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m ($3m \leq d \geq h/2$).

Les points de référence pour calculer la hauteur de la construction sont définis dans les principes généraux de l'article UA3.

Il est imposé un maximum de deux abris de jardin par unité foncière.



Dispositions applicables aux extensions

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respectait pas les présentes dispositions, des règles dérogatoires sont mises en œuvre dans le but d'une meilleure intégration architecturale. Dans ce cas, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante tout en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- o de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire implantée sur une limite séparative (latérale ou de fond).
- o de respecter les dispositions de l'article 3 relatif à la hauteur.

- o de ne pas créer de vue sur la limite séparative (que ce soit sous forme d'ouvertures dans la façade ou de balcons).

ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point **de la construction**) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants pour lesquels sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone UA	Secteur UAj
Emprise au sol maximum	80% pour les unités foncières inférieures ou égales à 400m ²	10m ²
	60% pour les unités foncières supérieures à 400m ²	

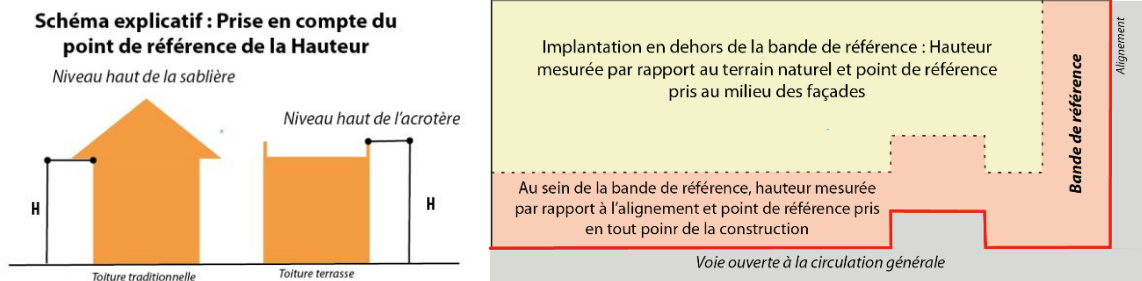
La surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30%. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface végétalisée effectivement destinée à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 0 à 15m (dite bande de référence) **mesurée à partir de l'alignement**. Dans ce cas, le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction,
- le niveau du terrain naturel au-delà de 15m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLE

Règle générale

La hauteur générale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Cas des constructions implantées en limite séparatives (latérales et de fond)

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles des riverains et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques, les constructions implantées en limite séparative sont limitées à 4m de hauteur en tout point de la construction sur la limite.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles des riverains et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques, les constructions implantées en limite séparative sont limitées à 4m de hauteur en tout point de la construction sur la limite. Cette règle n'est pas applicable dans le cadre d'autorisation d'urbanisme prévoyant l'implantation de constructions jumelées implantées de part et d'autre de limite séparative. Dans ce cas, les constructions jumelées par la limite séparative en question devront présenter la même hauteur et la même emprise linéaire sur la limite séparative.

En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la hauteur du bâtiment devra respecter les hauteurs maximum et minimum de référence des constructions existantes.

Cas des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou de construction accolées à une constructions existantes implantée en limite séparative

Sont admises dans la limite maximum de la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas la règle générale :

- les extensions des constructions existantes
- la réalisation de constructions ou annexes accolées

La règle de hauteur pourra être écartée lorsqu'il s'agit de prendre en compte des considérations techniques / fonctionnelles et parcellaires justifiées ou pour permettre la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Principes communs aux constructions et aménagements

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Au sein du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique, il est attendu la création de 0.5 places de stationnement visiteurs (à prévoir au sein de l'unité foncière) pour tout programme portant sur la création de plus de 3 logements ou deux hébergements (en extension ou en construction neuve).

50% de la surface dédiée au stationnement aérien non couvert (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de à 30m² maximum de surface de plancher.

RÈGLE

Normes quantifiées

Sous-destinations	Règle
Logement	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	
Hébergement hôtelier et touristique	
Restauration	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous, à défaut les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.
Entrepôt	
Bureau	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous, à défaut les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.

Pour les normes imposées il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Pour les destinations non encadrées ci-dessous, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction du besoin. Il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.

Au sein du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique

- Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher pour toute construction supérieure ou égale à 100m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une). Il ne pourra pas être imposé plus de 3 places par logement.
- Pour les constructions d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions d'artisanat et de commerce : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et de réserve pour les dix premières tranches de 50 m² puis 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² (toute tranche commencée compte pour une)
- Pour les constructions de bureaux : 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher puis, 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une)

En dehors du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique

- Pour les constructions de logement : 2 places de stationnement par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une) dans la limite de 3 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement minimum par chambre.

ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA5.1 : CLÔTURES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

Au sein du secteur UAj et en bordure avec une zone A ou N, les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune (confère orientations d'aménagement et de programmation thématiques III-B).

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 5m.
- le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 5m

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans tous les cas, les canisses et filets sont interdits sur les clôtures implantés en limite avec le domaine public.

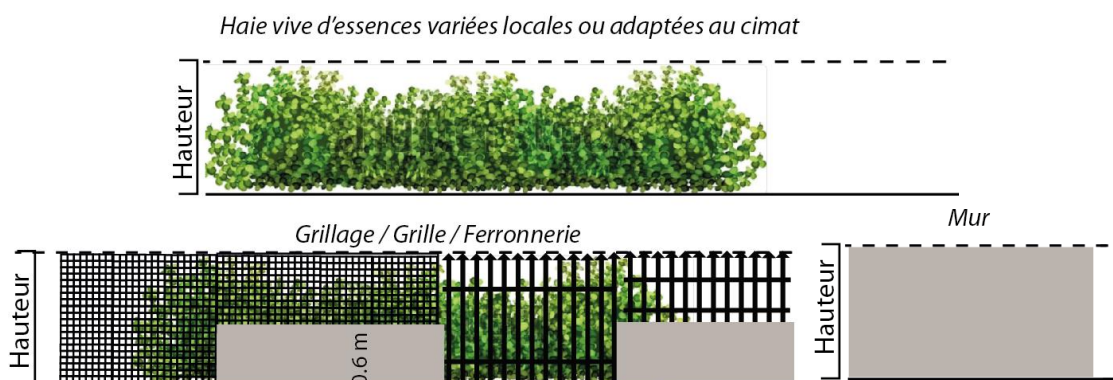
RÈGLE

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public et 2 mètres en limites séparatives. Elles doivent être constituées comme suit et peuvent être éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et adaptées au climat :

- o de murs en pierre ou maçonnés et enduits avec un aspect qualitatif similaire aux façades des constructions principales. Le traitement des murs de clôtures devra faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale et paysagère
- o de grillages, grilles ou ferronneries, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- o de haies vives d'essences locales et adaptées au climat.

Représentation schématique des clôtures



Les modèles de grilles, grillages, dispositifs à claire-voie seront réglementés au sein du PDA. Ainsi :

- o les panneaux rigides, propre aux zones industrielles, ne sont pas autorisés, en limite sur rue comme en limite séparative entre parcelles.
- o les panneaux pleins (type panneaux aluminium ou composites, avec ou sans motif décoratif, panneaux reproduisant des lames horizontales de bardage etc.) sont également à proscrire.

Dans la recherche d'une qualité architecturale ou en vue de la reproduction des éléments patrimoniaux du centre ancien, sont admis les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m (hors chapiteaux), ainsi qu'un élément horizontal les reliant de part et d'autre.

Dans le cas de création nouvelle de portails ou portillons, ceux-ci respecteront les modèles de typologie traditionnelle, réalisés en bois peint ou en ferronnerie peinte.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection,
- les règles de compositions pourront également être écartées lorsqu'il s'agit de conserver la composition de la clôture existante,
- les murs en pierres sèches devront être conservés et restaurés ou remplacés à l'identique le cas échéant. Les dispositifs de couronnement traditionnels seront également conservés et restaurés ou remplacés à l'identique le cas échéant. Les chaperons en béton ne seront pas autorisés.

ARTICLE UA5.2 : ESPACES VERTS – IMPERMÉABILISATION DU DOMAINE PRIVÉ

Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au tableau annexé au règlement.

	Zone UA	Secteur UAj
CBS minimum	0.2	0.7

Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte des coefficients conformément à la fiche technique annexée au règlement.

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone UA	Secteur UAj
% minimums d'espaces libres	20% pour les unités foncières inférieures ou égales à 600 m ² 30% pour les unités foncières supérieures à 600 m ²	

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U correspond au bâti plus récent et lâche du bourg qui peut présenter une certaine qualité architecturale. Y sont admises les constructions variées compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs parfois inscrits au sein du Périmètre Délimité des Abords tel que reporté sur les plans graphiques.

- Secteur Uj : secteur de constructibilité limitée pour des motifs écologiques et environnementaux.
- Secteur Uq : secteur destiné au développement des équipements collectifs ou de service public.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques. Une partie de la zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondations.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U	Secteur Uq	Secteur Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	A	X	C1
	Hébergement	A	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C2	C2	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	X
	Restauration	A	A	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	X
	Cinéma	X	A	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	A	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	X
	Salles d'art et de spectacles	A	A	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	A	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Équipements sportifs	A	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	C3	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	A	A	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	A	A	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	C5
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes.

- **C1** : Au sein du secteur Uj seuls sont autorisés les abris de jardins dans la limite d'un abri par unité foncière et d'une surface inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol. Sont également autorisées

les piscines hors sols ou enterrées.

- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales (pièce 4.1)..

Sur l'ensemble de la zone, les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol globale de la construction légalement édifiée au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

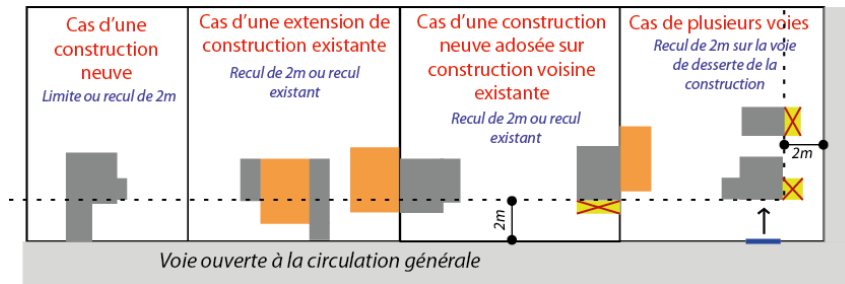
L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Pour les ténements situés à l'angle de plusieurs voies ou situés entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra être appliquée sur une seule voie (celle desservant la construction principale) sous condition de respecter un recul de 2m minimum sur les autres voies.

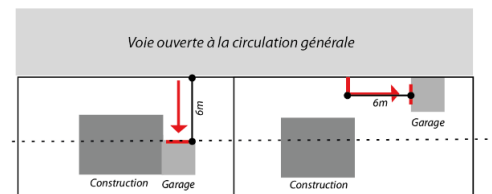
RÈGLE

Par rapport aux voies publiques, les constructions et extensions devront s'implanter :

- o soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- o soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, recul porté à 6m en secteur Uq ;
- o soit dans le prolongement d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent (que ce soit sur le même terrain ou sur une construction riveraine implantée en limite séparative). Cette disposition n'est pas appliquée en secteur Uq.



Sauf au sein du secteur Uq, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution (de 6m minimum en profondeur) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.



Pour l'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, ou la création d'annexe accolée ou de construction adossée à une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui ne respectaient pas le PLU, le recul devra être celui de la construction de référence objet de l'extension ou à laquelle la construction ou l'annexe s'adosse.

ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Les points de référence pour calculer la hauteur de la construction sont définis dans les principes généraux de l'article U3.

RÈGLES

Dispositions générales

Sauf au sein du secteur Uq, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dispositions applicables aux constructions et annexes

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative. Dans ce cas le linéaire de construction ne pourra pas être supérieur à 15 m (cette disposition n'est pas applicable au sein du secteur Uq).
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

Dispositions applicables aux extensions

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respectait pas les présentes dispositions, des règles dérogatoires sont mises en œuvre dans le but d'une meilleure intégration architecturale. Dans ce cas, les extensions devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante tout en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- o sauf au sein du secteur Uq, de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire implantée sur une limite séparative (latérale ou de fond).
- o de respecter les dispositions de l'article 3 relatif à la hauteur.
- o de ne pas créer de vue sur la limite séparative (que ce soit sous forme d'ouvertures dans la façade ou de balcons).

ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En dehors du secteur Uq, à moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes et les abris de jardins).

Au sein du secteur Uq, les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol respect les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone U	Secteur Uq	Secteur Uj
Emprise au sol maximum	60% de l'unité foncière	Non défini	10m ²

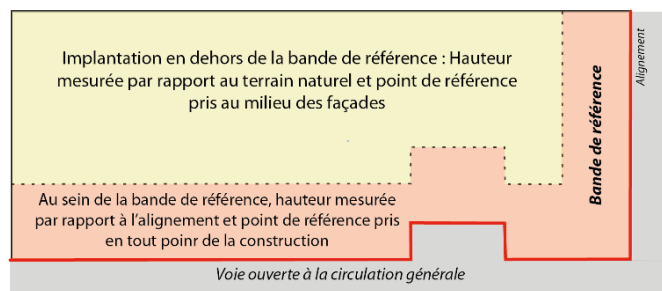
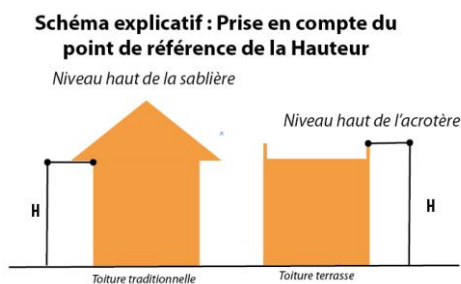
La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30%. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface végétalisée effectivement destinée à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 0 à 6m (dite bande de référence) mesurée à partie de l'alignement. Dans ce cas, le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction,
- le niveau du terrain naturel au-delà de 6m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLE

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres quel que soit la construction. Hauteur portée à 7 mètres au sein du secteur Uq.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles des riverains et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques, les constructions implantées en limite séparative sont limitées à 4m de hauteur en tout point de la construction sur la limite. Cette règle n'est pas applicable dans le cadre d'autorisation d'urbanisme prévoyant l'implantation de constructions jumelées implantées de part et d'autre de limite séparative. Dans ce cas, les constructions jumelées par la limite séparative en question devront présenter la même hauteur et la même emprise linéaire sur la limite séparative.

En sus de ces dispositions, la règle de hauteur sera modulée en fonction du linéaire de la construction implantée en limite. Pour toute construction supérieure à 4m de hauteur (extension, annexe ou construction nouvelle) le linéaire implanté en limite séparative est limité à 15m.

Cas des constructions implantées en limite séparatives (latérales et de fond)

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles des riverains et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques, les constructions implantées en limite séparative sont limitées à 4m de hauteur en tout point de la construction sur la limite.

Cette disposition n'est pas applicable si la construction ou l'extension implantée en limite s'adosse à une construction existante elle-même implantée en limite. Dans ce cas, la règle de hauteur maximale à prendre en compte est celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la hauteur du bâtiment devra respecter les hauteurs maximum et minimum de référence des constructions existantes.

Cas des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou de construction accolées à une constructions existantes implantée en limite séparative

Sont admises dans la limite maximum de la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas la règle générale :

- les extensions des constructions existantes
- la réalisation de constructions ou annexes accolées

La règle de hauteur pourra être écartée lorsqu'il s'agit de prendre en compte des considérations techniques / fonctionnelles et parcellaires justifiées ou pour permettre la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

Cas particulier de la Rue de l'Église et de la Rue du Colombier

Le long de ces axes, au sein du cône de vue tel que reporté dans les OAP thématique, la surélévation des bâtiments est interdite.

ARTICLE U4 : STATIONNEMENT**PRINCIPES GÉNÉRAUX****Principes communs aux constructions et aménagements**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Au sein du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique, il est attendu la création de 0.5 places de stationnement visiteurs (à prévoir au sein de l'unité foncière) pour tout programme portant sur la création de plus de 3 logements ou deux hébergements (en extension ou en construction neuve).

50% de la surface dédiée au stationnement aérien non couvert (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de à 30m² maximum de surface de plancher.

RÈGLE**Normes quantifiées**

Sous-destinations	Règle
Logement	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	
Hébergement hôtelier et touristique	
Restauration	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous, à défaut les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.
Entrepôt	
Bureau	Normes minimum quantifiées – confère ci-dessous, à défaut les places de stationnement devront répondre aux besoins, il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.

Pour les normes imposées il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Pour les destinations non encadrées ci-dessous, le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction du besoin. Il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.

Au sein du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique

- Pour les constructions de logements : 2 places de stationnement par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher pour toute construction supérieure ou égale à 100m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une). Il ne pourra pas être imposé plus de 3 places par logement.

- Pour les constructions d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions de d'artisanat et de commerce : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et de réserve pour les dix premières tranches de 50 m² puis 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² (toute tranche commencée compte pour une).
- Pour les constructions de bureaux : 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher puis, 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une).

En dehors du secteur de renforcement des stationnements tel que délimité au plan graphique

- Pour les constructions de logement : 2 places de stationnement par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une) dans la limite de 3 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement minimum par chambre.

Au sein du seul secteur Uq

- Activités tertiaires/bureaux : maximum 50% de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement.
- Activités industrielles, artisanales et activités commerciales : maximum 55 % de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement, pour les établissements dont la surface de plancher excède 250 m².
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U5.1 : CLÔTURES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

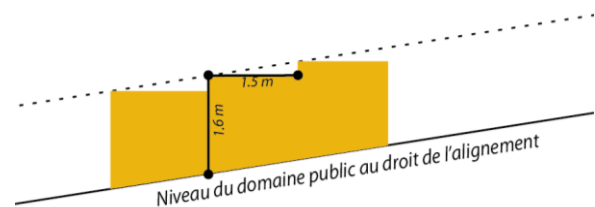
L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

Au sein du secteur Uj et en bordure avec une zone A ou N, les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune (confère orientations d'aménagement et de programmation thématiques III-B).

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures vis-à-vis sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 5m.
- le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 5m

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un palier devra être inférieur à 1.5m.



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans tous les cas, les canisses et filets sont interdits sur les clôtures implantés en limite avec le domaine public.

RÈGLE

Cas des nouvelles clôtures

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public et 2 mètres en limites séparatives. Elles doivent être constituées comme suit et peuvent être éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales et adaptées au climat :

- murs en pierre ou maçonnés et enduits avec un aspect qualitatif similaire aux façades des constructions principales. Le traitement des murs de clôtures devra faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale et paysagère
- grillages, grilles ou ferronneries ou tout autre dispositif à claire-voie (clôtures non opaques), surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m,
- haies vives d'essences locales et adaptées au climat.

Les modèles de grilles, grillages, dispositifs à claire-voie seront réglementés au sein du PDA. Ainsi :

- les panneaux rigides, propre aux zones industrielles, ne sont pas autorisés, en limite sur rue comme en limite séparative entre parcelles.
- les panneaux pleins (type panneaux aluminium ou composites, avec ou sans motif décoratif, panneaux reproduisant des lames horizontales de bardage etc.) sont également à proscrire.
- Au sein de la zone UA, les dispositifs à claire-voie au format horizontal sont proscrits. (2ème schéma)

Dans la recherche d'une qualité architecturale ou en vue de la reproduction des éléments patrimoniaux du centre ancien, sont admis les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m (hors chapiteaux), ainsi qu'un élément horizontal les reliant de part et d'autre.

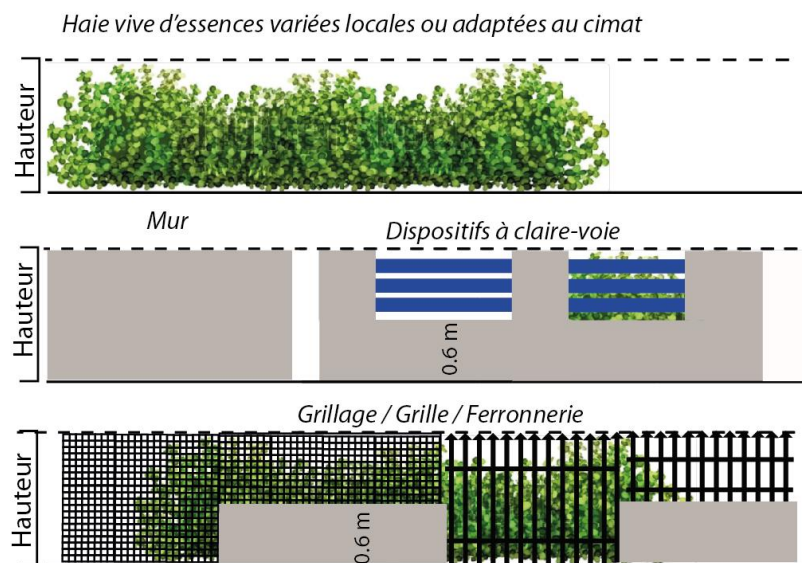
Dans le cas de création nouvelle de portails ou portillons, ceux-ci respecteront les modèles de typologie traditionnelle, réalisés en bois peint ou en ferronnerie peinte. Les modèles en aluminium de teinte et modèle traditionnel sont également autorisés.

Cas des clôtures existantes

Dans le cas de réfection de clôture existante à la date d'approbation du PLU :

- les règles de hauteur ci-avant imposées pourront être dérogées s'il s'agit de maintenir la hauteur de la clôture existante avant réfection,
- les règles de compositions pourront également être écartées lorsqu'il s'agit de conserver la composition de la clôture existante,
- les murs en pierres sèches devront être conservés et restaurés ou remplacés à l'identique le cas échéant. Les dispositifs de couronnement traditionnels seront également conservés et restaurés ou remplacés à l'identique le cas échéant. Les chaperons en béton ne seront pas autorisés.

Représentation schématique des clôtures



ARTICLE U5.2 : ESPACES VERTS – IMPERMÉABILISATION DU DOMAINE PRIVÉ**ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION****Principes généraux**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au tableau annexé au règlement.

Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte des coefficients conformément à la fiche technique annexée au règlement.

	Zone U	Secteur Uq	Secteur Uj
CBS minimum	0.3	0.2	0.7

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone U	Secteur Uq	Secteur Uj
% d'espaces libres minimums	30 % de l'unité foncière pour les unités foncières inférieures à 400m ² 40 % de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures ou égales à 400m ²	20 % de l'unité foncière	60 % de l'unité foncière

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE D'ACTIVITÉ DITE ZONE « UE »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UE correspond à la zone réservée au développement des activités économiques.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A
	Commerce de gros	A
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	A

	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	C1
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C3
	Affouillements et exhaussements du sol	C4
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les constructions à destination d'industrie sont admises à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m² d'emprise au sol maximum.
- **C2** : Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C3** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C4** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales (pièce 4.1)..

ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie,

antenne, paratonnerre, garde-corps...),

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLE

Par rapport aux voies publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en respectant un recul d'au moins 6 m par rapport à la voie

Dans tous les cas un recul différent du principe ci-dessus sera imposé pour un tènement situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, dans ce cas la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (dans ce cas sur la voie desservant la construction).

Le long de la RD905 la marge de recul est portée à 50m (mesurée depuis l'axe de la RD).

Les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions respecteront un recul minimum de 3m vis-à-vis des limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL

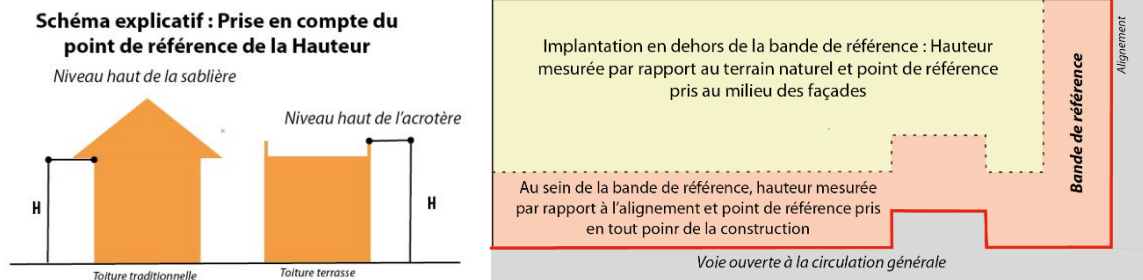
Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE UE3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 0 à 15m (dite bande de référence) mesurée à partir de l'alignement. Dans ce cas, le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction,
- le niveau du terrain naturel au-delà de 15m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLE :

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Principes communs aux constructions et aménagements

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de à 30m² maximum de surface de plancher.

RÈGLES

Normes quantifiées

Il sera exigé tant pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions de constructions existantes (en surface ou dans une construction) :

- activités tertiaires/bureaux : maximum 50% de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement.
- activités industrielles, artisanales et activités commerciales : maximum 55 % de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement, pour les établissements dont la surface de plancher excède 250 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE5.1 : CLÔTURES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures vis-à-vis sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 0 à 5m,
- le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 5m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Des dispositions différentes pourront être admises si nécessaire en vue d'assurer la sécurité des entreprises, lorsque la nature de l'activité le justifie et d'autres couleurs si elles sont liées à l'enseigne ou à l'organisme du pétitionnaire.

RÈGLE

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public. Elles doivent être constituées soit :

- de murs en pierre ou maçonneries et enduits avec un aspect qualitatif similaire aux façades des constructions principales, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales et adaptées au climat
- de grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m. Couleur du grillage : vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu).
- par tout autre dispositif à claire-voie (clôtures non opaques), de couleur vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu), surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m.

ARTICLE UE5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au tableau annexé au règlement.

Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte des coefficients conformément à la fiche technique annexée au règlement.

	Zone UE
CBS minimum	0.2

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone UE
% d'espaces libres minimums	15% de l'unité foncière

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES A URBANISER, DITES ZONES « AU »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-20 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, les zones accueillent une ou plusieurs destination.

- Destination exclusive d'habitat (ou d'activités compatibles avec l'habitat) en zone AU.
- Destination exclusive d'activité économique en zone AUe.
- Destinations mixtes en zone AUm.

Elles seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère

règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone AU	Zone AUm	Zone AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	A	A	X
	Hébergement	A	A	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	A	A
	Commerce de gros	X	X	A
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Restauration	X	A	A
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	A	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	A	X
	Salles d'art et de spectacles	X	A	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	A	A
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Équipements sportifs	X	A	X
	Industrie	X	X	A
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	X	X	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Bureau	A	A	A
	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	X	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C1	C1	C1
	Affouillements et exhaussements du sol	C2	C2	C2
Autres occupations et utilisations du sol	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux

activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.

- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales (pièce 4.1)..

ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

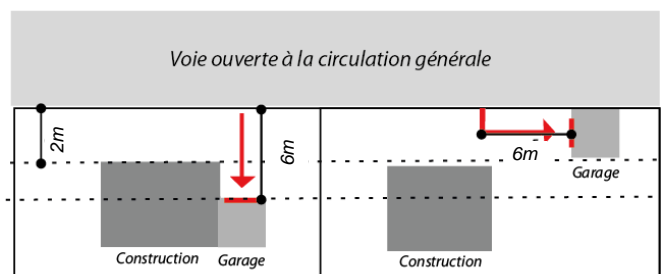
Pour les ténements situés à l'angle de plusieurs voies ou situés entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra être appliquée sur une seule voie (celle desservant la construction principale) sous condition de respecter un recul de 2m minimum sur les autres voies.

RÈGLE

Par rapport aux voies publiques, les constructions et extensions devront s'implanter :

- o soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation,
- o soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution (de 6m minimum en profondeur) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.



ARTICLE AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres,
- au sein du secteur AUm, les constructions à vocation autre qu'habitat devront respecter un recul de 5m par rapport aux limites avec une zone urbaine.

En zone AU, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Les points de référence pour calculer la hauteur de la construction sont définis dans les principes généraux de l'article AU3.

ARTICLE AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre toute autre construction (y compris les annexes et les abris de jardins).

ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol respecte les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone AU	Zone AUm	Zone AUE
Emprise au sol maximum	40% de l'unité foncière	Non défini	60% de l'unité foncière

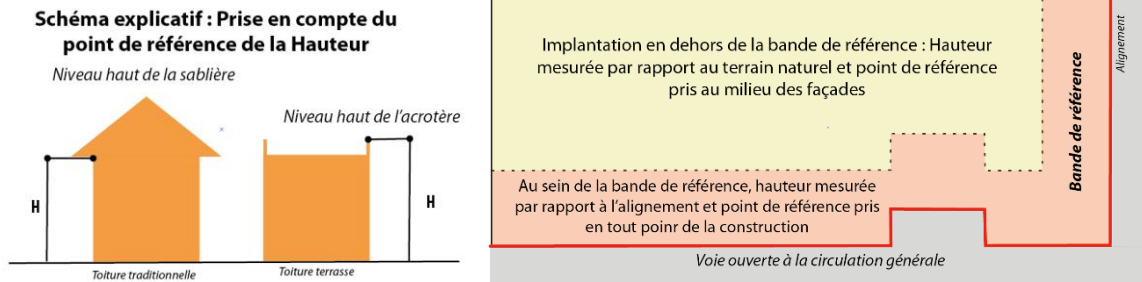
La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30%.

ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 0 à 15m (dite bande de référence) mesurée à partie de l'alignement. Dans ce cas, le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction,
- le niveau du terrain naturel au-delà de 15m. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLE

Au sein des zones, la hauteur des constructions ne peut excéder

- 6m en zone AU
- 8 mètres en zone AUe
- 9 mètres en zone AUm

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles des riverains et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques, les constructions implantées en limite séparative sont limitées à 4m de hauteur en tout point de la construction sur la limite. Cette règle n'est pas applicable dans le cadre d'autorisation d'urbanisme prévoyant l'implantation de constructions jumelées implantées de part et d'autre de limite séparative. Dans ce cas, les constructions jumelées par la limite séparative en question devront présenter la même hauteur et la même emprise linéaire sur la limite séparative.

ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Principes communs aux constructions et aménagements

50% de la surface dédiée au stationnement aérien non couvert (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les places de stationnement devront répondre aux besoins.

RÈGLE

Il sera exigé tant pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions de constructions existantes (en surface ou dans une construction) :

- pour les constructions à destination d'habitat (logement et hébergement) : 1 place de stationnement minimum, puis une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher (toute tranche commencée compte pour une), dans la limite maximum de 3 places de stationnement par logement. Pour les constructions individuelles, la première place de stationnement devra impérativement être réalisée en aérien (couverte ou non).
- pour toutes les autres destinations : Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction du besoin. Il convient toutefois de questionner les besoins éventuels liés à la clientèle, à la logistique, aux employés.

ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE AU5.1 : CLÔTURES**

Il sera fait application des dispositions applicables aux autres zones dans les conditions fixées ci-dessous :

- application des dispositions de la zone U pour les zones AU et AUm,
- application des dispositions de la zone UE pour la zone AUe.

ARTICLE AU5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION**ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION****Principes généraux**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au tableau annexé au règlement.

Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte des coefficients conformément à la fiche technique annexée au règlement.

	Zone AU	Zone AUm	Zone AUe
CBS minimum	0.2	0.2	0.15

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone AU	Zone AUm	Zone AUe
% d'espaces libres minimums	35% de l'unité foncière	35% de l'unité foncière	15% de l'unité foncière

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Est compris dans la zone A une zone « Ap » agricole non constructible pour des motifs d'ordres paysagers ou naturels, liés principalement à la préservation des cônes de vue, des enjeux et continuités écologiques et de préservation des milieux naturels.

La zone accueille également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) site **secteur Ax**, dédié au stockage de l'électricité.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existante et / ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques. Une partie de la zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondations.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur

destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	Zone Ap	Secteur Ax
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	C0	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C1	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	C1	X	X
	Restauration	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	C2	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C2	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	C2	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C3	C8
	Équipements sportifs	C2	C3	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	C4	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C5	X	C5
	Parc photovoltaïques ou solaires	C6	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C7	C7	C7

	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X
--	--	---	---	---

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C0** : Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- **C1** : Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres). Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein des bâtiments existants.
- **C2** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.
- **C3** : Au sein du secteur Ap sont seuls admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères :
 - o les affouillements et exhaussements de sols sous conditions (C6),
 - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - o les équipements sportifs.
- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- **C5** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C6** : Les équipements sont autorisés sous conditions de pas engendrer de consommation des sols au sens des critères définis par décret.
- **C7** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales (pièce 4.1).
- **C8** : Au sein du secteur Ax, sont admis les ouvrages, constructions et aménagements liés ou nécessaires au stockage d'électricité, ainsi que ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Il est rappelé qu'un logement agricole est considéré comme un local accessoire à l'activité agricole et doit donc être entendu comme appartenant à la sous-destination « exploitation agricole ».

ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.

- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Pour les ténements situés à l'angle de plusieurs voies ou situés entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra être appliquée sur une seule voie (celle desservant la construction principale) sous condition de respecter un recul de 2m minimum sur les autres voies.

RÈGLE

Les nouvelles constructions devront être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Par ailleurs les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum, mesurée à partir de l'axe de la voie, de :

- o 20 m de la Voie ferrée PARIS-LYON,
- o 75 m de l'A38 Côte d'Orie, hormis au sein du secteur Ax où le recul est porté à 25m.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- o les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension ne doit pas aggraver le recul de la construction existante par rapport à la limite,
- o les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU) implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine. Dans ce cas, la construction nouvelle pourra respecter le recul de la construction à laquelle elle s'adosse.

ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

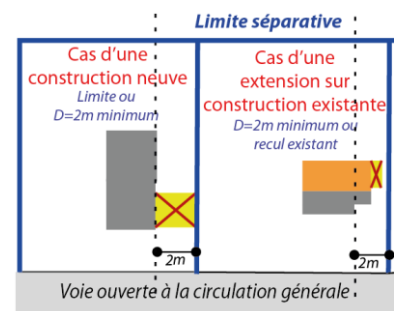
PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

RÈGLES

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).



ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

La surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30%. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface végétalisée effectivement destinée à la gestion des eaux pluviales.

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière.

	Zone A	Zone Ap	STECAL Ax
Emprise au sol maximum	30% de l'unité foncière	10% de l'unité foncière	80% de l'unité foncière

ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le terrain naturel et le niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Afin de tenir compte des contraintes topographiques, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLE

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 6 mètres pour les bâtiments à usage de logement,
- 12 mètres pour les autres constructions non définies ci-dessus. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

En outre, pour les constructions d'habitat existantes et identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.

ARTICLE A4 : STATIONNEMENT**RÈGLE**

Le nombre de places sera estimé en fonction du besoin.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien non couvert (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A5.1 : CLÔTURES

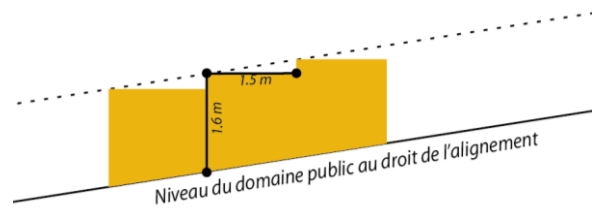
PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures vis-à-vis sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 5m.
- le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 5m

En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet crané. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un palier devra être inférieur à 1.5m.



La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

RÈGLE

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres sur le domaine public et 2m en limites séparatives (latérales et de fond). Elles doivent être constituées soit de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, soit d'un mur en pierre d'une hauteur maximale de 1m

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

ARTICLE A5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Des transitions paysagères devront être réalisées lorsque les aménagements ou constructions portent sur des espaces adjacents aux espaces agricoles et naturels identifiés au titre du plan de zonage. Ces espaces de transition devront s'appuyer sur la trame paysagère existante ou la reconstituer via un principe de revégétalisation.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au tableau joint en annexe.

Il est attendu que chaque porteur de projet justifie de la prise en compte des coefficients conformément à la fiche technique annexée au règlement.

	Zone A	Zone Ap	STECAL Ax
CBS minimum	0.3	0.2	0.2

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone A	Zone Ap	STECAL Ax
% d'espaces minimums	40% de l'unité foncière	80% de l'unité foncière	40% de l'unité foncière

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comporte plusieurs secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités portant sur les activités suivantes.

- le développement des activités forestières = Nf.
- le maintien encadré des équipements patrimoniaux = Nl.
- le développement des jardins familiaux = Nj.
- la prise en compte de la zone de stationnement le long du canal = Np.

Rappel

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques auxquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Une partie de la zone est impactée par le périmètre de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre. Les constructions inscrites au sein de cette bande doivent, en conséquence, faire l'objet d'une isolation acoustique telle qu'encadrée par la réglementation applicable (confère annexe du PLU)
- Les risques naturels sont reportés sur les plans graphiques. Une partie de la zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondations.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées au sein de la pièce 4.1.

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur

destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Sur l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation forestière sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières présentées dans le tableau ci-dessous : **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Au sein des STECAL	Sur le reste de la zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	Uniquement Nf	X
Habitation	Logement	Uniquement Np1	C0
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	C0
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	Uniquement Np2	C0
	Restauration	Uniquement Np2	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C0
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C1
	Salles d'art et de spectacles	X	C1
	Autres équipements recevant du public (lieux de culte, salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	C1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Au sein de tous les STECAL	C1
	Équipements sportifs	Au sein de tous les STECAL	C1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	Uniquement Np / NI	C4
	Parc photovoltaïques ou solaires	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C2	C2
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3

Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X
---	---	---

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **C0** : Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- **C1** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées. Il en va de même avec les équipements liés au maintien, au développement, à l'entretien et à la sécurisation de la centrale hydroélectrique présente aux abords de l'Ouche.
- **C2** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité forestière ou à une destination autorisées au sein des différentes secteurs.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions de respecter les dispositions édictées à l'article IV-4 des dispositions générales.
- **C4** : Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales). Seuls les bâtiments identifiés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Au sein des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités identifiés au sein des plans graphiques seuls sont autorisés :

- Les destinations et occupations encadrées ci-avant sous les conditions C2-C3
- Les plateformes forestières et leurs aménagements au sein du secteur **Nf**
- Les serre et abris de jardins dans la limite de 60m² d'emprise globale sur l'ensemble du secteur **Nj**, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics permettant une valorisation du site.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la gestion et l'entretien du site patrimonial et touristique au sein du secteur **Ni**. De même contrairement aux dispositions générales, le changement de destination n'est autorisé que vers les destinations suivantes : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, Autres équipements recevant du public.
- Le stationnement des embarcations, ainsi que les ouvrages / constructions ou aménagements associés, lesquels peuvent admettre les destinations listées au sein du secteur **Np**.

ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, voies cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLES

Les constructions, devront être implantées en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Par ailleurs les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum, mesurée à partir de l'axe de la voie. Ce recul n'est pas imposé aux ouvrages, aménagements et constructions liés à la gestion, sécurisation ou aux aménagements des infrastructures ci-dessous visées :

- 100 m de la Voie ferrée PARIS-LYON (la mesure est à prendre à l'axe de la voie la plus proche du projet).
- 100 m de l'A38 Côte d'Orienne

Les constructions peuvent être implantées en limite au sein du secteur NI.

Il n'est pas fixé de règles au sein du secteur Np.

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- o les travaux d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension ne doit pas aggraver le recul de la construction existante par rapport à la limite,
- o les constructions nouvelles qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU) implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine. Dans ce cas, la construction nouvelle pourra respecter le recul de la construction à laquelle elle s'adosse.

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

RÈGLES

Sur l'ensemble de la zone les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

Il n'est pas fixé de règles au sein du secteur Np.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone N	STECAL Nf	STECAL NI	STECAL Nj	STECAL Np
Emprise au sol maximum	20% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière	60% de l'unité foncière	20% de l'unité foncière	Non réglementé

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur le ténement.

ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le terrain naturel et le point le plus haut du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

RÈGLES

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements collectifs ou de services publics.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

En outre, pour les constructions d'habitat existantes et identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.

ARTICLE N4 : STATIONNEMENT**RÈGLES**

Les places de stationnement aériennes seront réalisées en matériaux perméables sauf impossibilités techniques justifiées. Le nombre de place sera estimé en fonction du besoin.

50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévues au sein de construction ou annexe) devront être constitués de matériaux perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Il n'est pas fixé de règles au sein du secteur Np.

ARTICLE N5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N5.1 : CLÔTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune (confère orientations d'aménagement et de programmation thématiques III-B).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.8 mètres (depuis le terrain naturel) et être constituées soit :

- o par des haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage,
- o de murs en pierre ou maçonnés et enduits avec un aspect qualitatif d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales et adaptées au climat

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

ARTICLE N5.2 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Principes généraux

Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 200% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Il n'est pas imposé de CBS

Surface d'espace libre

Tout aménagement devra maintenir une surface totale minimum d'espace libre en fonction des ratios indiqués ci-après. Les espaces libres devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre.

	Zone N	STECAL Nf	STECAL Ni	STECAL Nj	STECAL Np
% d'espaces libres minimum	80% de l'unité foncière	50% de l'unité foncière	30% de l'unité foncière	70% de l'unité foncière	Non réglementé

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

ANNEXE DU REGLEMENT – FEUILLE DE CALCUL DU CBS (ARTICLE 5.2)

Surface de l'unité foncière (A)				m ²
Détermination de l'ensemble des surfaces constituant l'unité foncière				
Types de surfaces	Surface (B)	Facteur de pondération (C)	Surface éco-aménagée (=B*C)	
Surface imperméable : revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation. Exemples : espaces bétonnés, enrobés, toitures...	m ²	* 0.0	m ²	
Surface semi-perméable : revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie. Exemples : dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillons...	m ²	* 0.3	m ²	
Espace vert sur dalle ou en toiture < 50 cm : espace vert sur dalle avec une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm.	m ²	* 0.5	m ²	
Espace vert sur dalle > 50 cm : espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm	m ²	* 0.7	m ²	
Espace en pleine terre : espace répondant aux conditions cumulatives suivantes : • il est perméable et végétalisé, • sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.	m ²	* 1.0	m ²	
Surface éco-aménagée totale (D) = somme de toutes les surfaces éco-aménagées				m ²
Rappel du CBS imposé à l'article de la zone concerné (E)				
Surface éco-aménageable minimum imposée (F) (=A*E)				m ²
RESPECT DES DISPOSITIONS DU CBS (=E-F), surface supérieure ou égale à 0m²				m ²

Exemple : Projet situé sur une unité foncière de 400 m² implanté en zone U

Calcul de la surface éco-aménageable :

- Surface imperméable de la construction (A) : 100 X 0 = 0
- Toiture végétalisée avec épaisseur de terre végétale < à 50 cm (E) : 50 X 0,5 = 25
- Surface d'enrobé (B) : 60 x 0 = 0
- Surface de pavés drainants (C) : 80 X 0,5 = 40
- Espaces verts de pleine terre (D) : 110 X 1 = 110
- **TOTAL = 0 + 25 + 0 + 40 + 110 = 175 m²**

Surface éco-aménageable minimum imposée = 400 * 0.3 soit 120 m²

Respect des dispositions réglementaires = 175-120 = 55 m² = CBS respecté

