

Département des Yvelines
Ville de Bonnières-sur-Seine

Quatrième modification du plan local d'urbanisme



3a. Règlement littéral

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du 14 novembre 2020*

Maître d'ouvrage : **Commune Bonnières-sur-Seine**, 7, rue Georges-Herrewyn, 78270 Bonnières-sur-Seine, tel : 01 30 98 98 50
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste** 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris - tel : 06 15 45 74 36, contact @ avice.fr

Table des matières

Dispositions générales.....	3
Éléments d'information.....	6
Zone UA.....	9
Zone UCV.....	18
Zone UD.....	27
Zone UE.....	36
Zone UI.....	44
Zone UHb.....	49
Zone UZ.....	56
Zone AU.....	61
Zone A.....	71
Zone N.....	75
Annexe : Archéologie préventive.....	80

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'appliquent au territoire de la commune de Bonnières-sur-Seine.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

En application de l'article 19 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le PLU de Bonnières-sur-Seine opte pour l'application des dispositions du code de l'urbanisme antérieures à l'entrée en vigueur de ladite loi. En conséquence, les références dans le présent règlement du code de l'urbanisme correspondant aux articles de ce code en vigueur avant la promulgation de la loi n° 2010-788.

Les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) applicables aux communes dotées d'un PLU en vertu de l'article R111.1 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

Article R111-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2 du code de l'urbanisme :

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme :

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

Article R111-26 du code de l'urbanisme :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

A sa date d'effet, le présent PLU est compatible avec :

- les directives d'aménagement national prises par l'application des articles L131-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions nationales résultant de l'application des articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement suivants :
 - loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL) n°2006-872 du 13 juillet 2006 ;
 - loi sur l'eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
 - loi de programmation pour la cohésion sociale n°2005-32 du 18 janvier 2005
 - loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 ;
 - décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
 - décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques liés à l'amiante ;
 - loi urbanisme et habitat (UH) n°2003-590 du 2 juillet 2003,
 - loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
 - loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000,
 - loi relative à la lutte contre l'exclusion et dont les dispositions sont codifiées à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,
 - loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995,
 - loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont l'article 111 de cette loi et la loi du 5 janvier 2006 modifiant l'article L.112-3 du code rural,
 - loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001,
 - loi paysage n°93,24 du 8 janvier 1993,
 - loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- L'opération d'Intérêt National dont le comité interministériel d'aménagement et de la compétitivité des territoires du 6 mars 2006 a décidé sa mise en place sur le territoire de la Seine Aval.
- Le schéma Directeur de la région Île-de-France (S.D.R.I.F) approuvé le 26 avril 1994.
- Le plan de Déplacements Urbains : en application de l'article 14 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, le PDU de la région d' Île-de-France approuvé le 15 décembre 2000.
- Le plan de Prévention de Risques de la Seine et de l'Oise approuvé le 30 juin 2007.
- le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 1996.

- Les servitudes d'utilité publique telles que définies aux articles L151-43 et suivants au Code de l'Urbanisme, et dont la liste figure dans les annexes du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire de Bonnières-sur-Seine couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones :

les zones urbaines dites « zones U », les zones à urbaniser dites « zones AU », les zones agricoles dites « zones A » les zones naturelles et forestières dites « zones N ».

Le cas échéant, les zones sont divisées en secteurs.

1. La zone à urbaniser « **zone U** » comprend les zones suivantes :

- Zone **UA** et le secteur **UAa**
- Zone **UCV** et le secteur **UCVa**
- Zone **UE**
- Zone **UHb**
- Zone **UI**
- Zone **UZ**

2. La zone à urbaniser « **zone AU** » comprend les zones suivantes :

- Zone **AU** et les secteur **UAa** et **AUd**.

3. La zone agricole « **zone A** » comprend la zone suivante :

- Zone **A**

4. La zone naturelle et forestière « **zone N** » comprend les zones suivantes :

- Zone **N** et le secteur **NL** et **NLc**.

Les zones **U**, **AU**, **A** et **N** sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques localisant l'ensemble de ces zones.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des plans ou documents annexés au PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, accordées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire ou d'utiliser le sol et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Définition des surfaces de plancher

L'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret du 29 décembre 2011 pris pour son application redéfinissent la surface de plancher des constructions. Ainsi la SHOB et la SHON sont regroupées en une surface unique baptisée « surface de plancher » tel que défini dans ladite ordonnance.

A compter du 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et SHOB dans toutes les zones du règlement du PLU devront s'entendre en surface de plancher.

Éléments d'information

Article 1 : Rappels

La réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme organisées par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et les différents textes pris pour son application notamment le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 distingue :

- les dispositions applicables aux constructions nouvelles (article R421-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination (art. R421-13 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (art. R421-18 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les dispositions applicables aux démolitions (R.421-26 et suivants).

Ainsi les travaux sont soumis soit à

- Déclaration préalable,
- Permis de construire,
- Permis d'aménager,
- Permis de démolir.

Certains travaux sont également dispensés de toutes formalités (R421-2 à R421-8 du code de l'urbanisme et R421-18 du code de l'urbanisme).

Article 2 : Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter les travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

Article 3 : Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

Article 4 : Définitions

1. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies.
2. Les saillies sont des éléments de relief apparents par rapport au nu de la façade (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-window, etc.)
3. La hauteur de la façade est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant les travaux, jusqu'à l'égout du toit (sont exclus les éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, etc.). Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.

4. Hors zone UCV et hors secteur UCVa, la hauteur des constructions est mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel existant avant les travaux liés au projet jusqu'au faîtage (y compris les éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes etc.
5. En zone UCV et dans son secteur UCVa, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 40 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.
6. La hauteur maximale des constructions, au point médian de chaque section, est exprimée en mètres, calculée :
 - à partir du niveau de la voirie (existante, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) située au droit du point médian de la construction,
 - jusqu'au point le plus haut de la construction (à l'exception des éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'ascenseur, antennes, panneaux solaires, etc.).

Article 5 : Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis -à vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique, situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

Article 6 : Plan de prévention des risques d'inondation Seine et Oise

L'élaboration d'un nouveau plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 1998 sur les 57 communes concernées dans le département des Yvelines.

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.

La détermination des aléas hydrauliques la définition du zonage réglementaire, l'élaboration du règlement ont été les étapes indispensables à ce dossier constitué d'une notice de présentation, qui décrit l'ampleur des risques d'inondation, explique la démarche globale des PPRI et en particulier celles du PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines, puis exposent les techniques d'élaboration des cartes d'aléas et de zonage réglementaire, d'un règlement et de plans de zonages réglementaires.

Ce PPRI détermine les dispositions à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation et pour éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de restreindre les champs d'expansion des crues sans préjudice du respect des autres législations et réglementations en vigueur.

Les principes généraux sont :

- préserver de toute urbanisation les zones naturelles d'expansion des crues ;
- permettre le maintien et le développement modéré des activités économiques le long de la Seine ;

- permettre le développement contrôlé des trois pôles d'activités d'intérêt général
- se conformer aux prescriptions techniques nécessaires pour réduire les effets d'inondations sur les constructions autorisées.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique, c'est pourquoi il est pris en compte dans le plan local d'urbanisme de la commune.

Voir le plan des servitudes d'utilité publiques dans les annexes du PLU.

Article 7 : Secteurs archéologiques

Les secteurs archéologiques sont reportés sur le plan de zonage afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986. Cette consultation est applicable à l'ensemble des procédures d'autorisation d'occuper le sol.

Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après achèvement des fouilles (article 11 de la loi n° 2000-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

De plus, la loi n° 2004-665 du 1^{er} décembre 2004 émanant de la préfecture de région d'Île-de-France définit sur le territoire de la commune des zones et des seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

Le service gestionnaire en la matière est le service régional de l'archéologie de l'Île-de-France situé 6 rue de Strasbourg à Saint-Denis (93200).

Zone UA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

Interdictions

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA2§2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.

- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Diversité commerciale

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, et repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et

caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UA.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UA.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies (existantes, modifiées ou à créer) ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Néanmoins une implantation en retrait est autorisée :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- Pour se raccorder à une construction voisine en recul.
- Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.
- Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère qui devra être conservé ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.

- Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, des retraits partiels peuvent être admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Bande d'implantation obligatoire de 20 m

Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir de l'alignement (ou de la limite de la voie privée), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus sont possibles :

- 1.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- 1.2 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, la construction pourra être implantée sur une seule des deux limites séparatives joignant l'alignement. Dans ce cas, une clôture implantée à l'alignement, conforme aux prescriptions de l'article 11, restituera la continuité du bâti.
- 1.3 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :
 - La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.
 - Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 1.4 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de baies de pièces principales.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

2. Au-delà de la bande de 20 m

Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :

- 2.1 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- 2.2 Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA.7.1 § 1.3 ci-dessus.
- 2.3 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une des deux comporte des vues.
- à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 3 m si les deux parties de construction ne comportent pas de vues.

Article UA.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UA	UAa
A l'égout du toit (ou l'acrotère)	7	14
Au faîtage	12	17
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble (ou attique)	

Si le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article UA.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes, seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. Les murs

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. Les toitures

Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment. Les couleurs des toitures devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Les étages droits en comble sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.

- A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
- Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. Les ouvertures en toiture

Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. Les constructions annexes isolées

Les matériaux. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. Les vitrines

Les vitrines et aménagements de façades à caractère commercial ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

H. Les constructions atypiques

Les constructions présentant une architecture atypique non-conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

I. Bâtiment protégé

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade et les menuiseries extérieures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies. »

Article UA.12 : Obligations en matière de stationnement

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

Modalités de calcul des places de stationnement par tranche entamée :

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de mètres carrés de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Par exemples, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre exigé de places pour une opération de 80 m² de surface de plancher est de deux.

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements secteur UAa : 1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Cinéma, salle de spectacles	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Établissements d'enseignement :	
- Primaire	1 place/logement de fonction + 1 place pour 2 classes
- Secondaire du 1er degré	1 place/classe
- Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
- Secondaire 2 roues	1m ² pour 20 élèves
- Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. Un maximum de places sera réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

3. Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

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

5. Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

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

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

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

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

Article UA.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UA3 à UA13.

Article UA.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UCV

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UCV.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UCV2§2.
- b) Les constructions à usage d'industrie.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.

Article UCV.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, ou les hôtels sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et prévues, notamment les voiries et l'assainissement.

- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- c) Les entrepôts, à condition :
- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
 - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- d) La reconstruction à l'identique après sinistre.

Diversité commerciale

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, et repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UCV.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UCV.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité doivent être enterrés. Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UCV.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UCV.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies (existantes, modifiées ou à créer) ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Saillies

Voies ouvertes à la circulation

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue.

Espaces publics non ouverts à la circulation

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 2,40 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue.

Implantation en retrait

Néanmoins une implantation en retrait, total ou partiel, est autorisée :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- Pour se raccorder à une construction voisine en recul.
- Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.
- Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère qui devra être conservé ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement :

- Une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions comportant des locaux destinés aux activités artisanales ou commerciales implantées en rez-de-chaussée.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, un retrait de deux mètres minimum devra être respecté.

Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UCV.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, sur tout ou partie du bâti, peuvent être édifiées, par rapport aux limites séparatives latérales :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- ou en ordre discontinu,
 - sur au moins un des limites séparatives latérales
 - ou sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autres que latérales :

La distance comptée horizontalement de toute partie de construction par rapport aux limites séparatives autres que latérales devra être au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de baies de pièces principales.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum de ces limites.

Article UCV.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les façades comportant des vues doivent être implantées à au moins 3 mètres des autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Article UCV.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

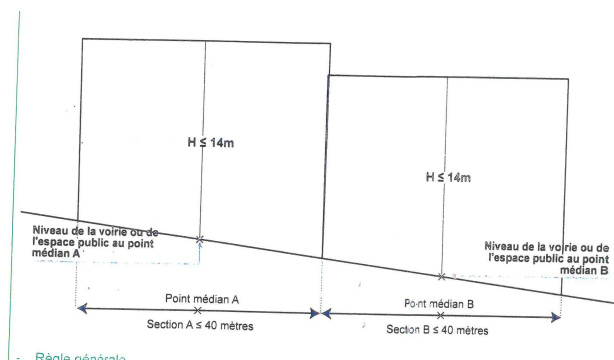
Article UCV.10 : Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

Les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 40 mètres maximum chacune. Le nombre ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.

La hauteur maximale des constructions, au point médian de chaque section, est exprimée en mètres, calculées :

- à partir du niveau de la voie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) située au droit du point médian de la construction.
- jusqu'au point le plus haut de la construction (à l'exception des éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, panneaux solaires, etc.).



Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres, à l'exception des éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, panneaux solaires, etc.

En outre, dans le secteur **UCVa**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un nombre de niveaux équivalent à R+1+C ou attique à l'exception des éléments techniques, machineries d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, antennes, panneaux solaires, etc.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration ou de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Article UCV.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés,
- Les imitations de matériaux ;
- Les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque tout ou partie de la construction est en recul et dont le rez-de-chaussée n'est pas destiné aux activités artisanales ou commerciales, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures, à l'exception des portails et des porches, ne peuvent excéder une hauteur de 2 m, sauf impératif de sécurité.

Article UCV.12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut). Toutefois, en cas d'opérations ou de constructions destinées à l'habitat et à des locaux d'activités (bureaux, commerces, artisanat...), les places de stationnement pourront être mutualisées dans la limite du nombre minimum de places imposé par le présent article pour les superficies dédiées au logement.

Constructions destinées à l'habitation	1 place par tranche échue de 60 m ² de surface de plancher des constructions. 1 place par logement pour le logement locatif social.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres 1 emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres pour les hôtels

Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif	Doivent disposer d'un nombre suffisant de places leur permettant d'assumer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel)
Constructions d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs...)	1 place pour 5 chambres
Livraisons	Les constructions à usage de commerces de plus de 700 m ² de surface de plancher des constructions recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.
Deux-roues	Il est exigé 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher des constructions pour les services publics ou d'intérêt collectif, l'habitat ou le commerce. Des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

Un maximum de places sera réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction et pourra faire l'objet d'une mutualisation entre les propriétaires et la commune.

Dans le cas de constructions nouvelles d'immeubles collectifs, le stationnement sera réalisé en sous-sols, lorsque cela est techniquement possible.

Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

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

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

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

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

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

Article UCV.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisées classés

Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Obligations de végétalisation

L'obligation de végétalisation doit être réalisée selon un ou plusieurs modes de végétalisation définis ci-dessous, à la condition d'aboutir à la création de surfaces végétalisées au moins équivalente à 40 % des espaces libres de construction au sol :

- en plein terre, en ce cas, les espaces végétalisés réalisés en pleine terre sont comptabilisés au titre de la présente obligation à 100 % de leur superficie ;
- ou sur dalle d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 60 centimètres, en ce cas, les espaces végétalisés réalisés sur dalle sont comptabilisés au titre de la présente obligation à 80 % de leur superficie ;
- ou en toiture terrasse, en ce cas, les espaces végétalisés réalisés en toiture terrasse sont comptabilisés au titre de la présente obligation à 80 % de leur superficie.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Obligations paysagères

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement à terme sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour deux places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués depuis l'espace public par des haies arbustives, composées d'au moins deux essences locales.

Dispositions particulières

Cas des surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article 13 à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces végétalisés.

Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une superficie d'espaces végétalisés inférieure à celle prescrite par les dispositions de l'article 13 est possible mais l'épaisseur de terre végétale sur dalle doit être d'au moins 50 cm pour pouvoir être comptée dans la superficie d'espaces végétalisés.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le traitement des espaces libres doit être adapté aux projets de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UCV3 à UCV13.

Article UCV.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

Interdictions

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UD2§2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt non liées à une surface de vente.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.

Article UD.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
- c) La reconstruction à l'identique après sinistre.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UD.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UD.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UD.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Les constructions à usage de commerce, d'une hauteur inférieure à 3,5 m pourront être édifiées à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les perrons non clos,
- Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Article UD.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir du reculement de 5 m

1.1 Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative joignant l'alignement, et pas priorité des héberges des constructions existantes implantées en limite séparative si elles existent.

Toutefois, si deux parcelles de part et d'autre comportent des murs pignons et limites séparatives, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites à condition qu'elles s'inscrivent dans les héberges de ceux-ci.

1.2 Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

1.3 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de vues.

2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus :

2.1 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

2.2 Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UD.7.1.1.3 ci-dessus.

2.3 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Article UD.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une des deux comporte des vues.
- à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 3 m si les deux parties de construction ne comportent pas de vues.

Article UD.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

Article UD.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

A l'égout du toit (ou l'acrotère)	7
Au faîtage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble (ou attique)

Si le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article UD.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes, seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. Les murs

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. Les toitures

Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment. Les couleurs des toitures devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Les étages droits en comble sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
- A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
- Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. Les ouvertures en toiture

Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. Les constructions annexes isolées

Les matériaux. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. Les vitrines

Les vitrines et aménagements de façades à caractère commercial ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

H. Les constructions à l'architecture atypique

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Article UD.12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Cinéma, salle de spectacles	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Établissements d'enseignement :	
- Primaire	1 place/logement de fonction + 1 place pour 2 classes
- Secondaire du 1er degré	1 place/classe
- Secondaire du 2nd degré	2 places/classe

- Secondaire 2 roues	1m ² pour 20 élèves
- Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. Un maximum de places sera réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

3. Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

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

5. Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

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

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

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

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

Article UD.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UD3 à UD13.

Article UD.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UE

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UE.2 § 2.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.
- h) Les occupations ou utilisations du sol, en zone inondable, définies par le règlement du PPRI.

Article UE.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au

personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à condition qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.
- d) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UE.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UE.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UE.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les perrons non clos,
- Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Article UE.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de vues.

Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,

- Les saillies.

Article UE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une des deux comporte des vues.
- à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 3 m si les deux parties de construction ne comportent pas de vues.

Article UE.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

A l'égout du toit (ou l'acrotère)	7
Au faîtage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble (ou attique)

Si le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article UE.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes, seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. Les murs

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointolement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. Les toitures

Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment. Les couleurs des toitures devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Les étages droits en comble sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
- A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
- Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. Les ouvertures en toiture

Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. Les constructions annexes isolées

Les matériaux. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. Les constructions atypiques

Les constructions présentant une architecture atypique non-conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Article UE.12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place

Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Cinéma, salle de spectacles	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Établissements d'enseignement :	
- Primaire	1 place/logement de fonction + 1 place pour 2 classes
- Secondaire du 1er degré	1 place/classe
- Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
- Secondaire 2 roues	1m ² pour 20 élèves
- Universitaire	1 place pour 4 étudiants

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

3. Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

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

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

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

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

Article UE.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines

Il serait souhaitable que soient créés des écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines. Ces écrans devraient comporter au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes en mélange.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UE3 à UE13.

Article UE.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UI

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article UI.2 § 2.
- b) Les constructions à usage de commerce de détail.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.
- h) Les occupations ou utilisations du sol, en zone inondable, définies par le règlement du PPRI.

Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

- b) Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- c) Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à condition qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.
- d) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UI.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UI.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UI.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions prévues au paragraphe ci-dessus, les postes de transformation EDF-GDF, ainsi que les bureaux de gardien pourront être élevés à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les perrons non clos,
- Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Article UI.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent, et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout du toit inférieure à 4,5 m.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.

Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres excepté » l'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Article UI.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, de toute nature, ne peut excéder : 60 % de la superficie du terrain.

Elle n'est pas applicable à l'aménagement ou à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux ou hospitaliers.

Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres hors tout, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

Article UI.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Bâtiment protégé

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade et les menuiseries extérieures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies. »

Article UI.12 : Obligations en matière de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

2. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

3. Autres

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

Article UI.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- c) Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m², elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UI3 à UI13.

Article UI.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UHb

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHb.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées.
- b) Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping.
- d) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- g) Les carrières.

Article UHb.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions non interdites à l'article UHb1 sont autorisées à conditions que leur emprise totale au sol n'excède par 150 m².
- b) L'extension des constructions existantes dès lors que la construction existante et l'extension n'excèdent pas une emprise totale au sol de 150 m².

- c) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- d) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UHb.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UHb.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UHb.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UHb.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les perrons non clos,
- Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Article UHb.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Bande d'implantation obligatoire de 20 m

Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir du reculement de 5 m :

1.1 Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront être implantées de telle manière que :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 8 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

1.2 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de vues.

2. Au delà de la bande de 20 m

Au delà de la bande de 20 m définie ci-dessus, ne sont admises que :

2.1 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

2.2 Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,5 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limites séparative d'une distance minimale de 1,5 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Article UHb.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de **8 m** si l'une des deux comporte des vues.
- à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de **3 m** si les deux parties de construction ne comportent pas de vues.

Article UHb.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **15 %**, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Article UHb.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

A l'égout du toit (ou l'acrotère)	4
Au faîtage	9
Nombre de niveaux	R + Comble

Si le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article UHb.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures à l'alignement pourront être en maçonnerie sur toute la hauteur ou ne devront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol.

Sont également autorisées les clôtures grillagées de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforées.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. Les murs

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. Les toitures

Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment. Les couleurs des toitures devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Les étages droits en comble sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
- A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
- Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. Les ouvertures en toiture

Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. Les constructions annexes isolées

Les matériaux. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

Article UHb.12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place / logement
Logements	2 places / logement dont une place couverte
Bureaux	60% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place / 30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes

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

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

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

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

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

Article UHb.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines

Il serait souhaitable que soient créés des écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines. Ces écrans devraient comporter au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes en mélange.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UHb3 à UHb13.

Article UHb.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone UZ

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sauf celles définies à l'article UZ.2.2.
- b) Les terrains de camping.
- c) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol soumis aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- f) Les carrières.

Article UZ.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à conditions que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voies et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone .

- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article UZ.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également. Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article UZ.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou de limite des emprises publiques, sauf dispositions contraires portées au plan.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou de la limite des emprises publiques, un retrait minimal de **5 m** devra être respecté.

Article UZ.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ;

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative :

- la distance horizontale à la limite séparative, mesurées normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Article UZ.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions peuvent être contiguës.

2. Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment entre ces deux points.

En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 3 m.

Article UZ.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur.

SI le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article UZ.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Article UZ.12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Cinéma, salle de spectacles	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Établissements d'enseignement :	
- Primaire	1 place/logement de fonction + 1 place pour 2 classes
- Secondaire du 1er degré	1 place/classe

- Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
- Secondaire 2 roues	1m ² pour 20 élèves

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

3. Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

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

Article UZ.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UZI3 à UZ13.

Article UZ.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone AU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs AUa et AUd, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article 2 sont interdites.

Dans le reste de la zone AU, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans le secteur AU

Aucune construction n'est autorisée.

Dans le secteur AUa

Les permis de construire ou d'aménager sont recevables à partir du 1er janvier 2025. Avant cette date, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues dans la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaires, limités à 30 m².

Dans le secteur AUd

les permis de construire ou d'aménager sont recevables à partir du 1er janvier 2030. Avant cette date, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues dans la limite de 10 % de surface de plancher supplémentaires, limités à 30 m².

Dans les secteurs AUa et AUd

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activités sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) Les occupations ou utilisations du sol en zone inondable à condition qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.
- d) La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il ne sera toléré qu'une entrée « charretière » par tranche de 30 m de façade.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article AU.4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AUa

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies (existantes, modifiées ou à créer) ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

2. Néanmoins une implantation en retrait est autorisée

- 2.1 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- 2.2 Pour se raccorder à une construction voisine en recul.
- 2.3 Pour préserver des plantations existantes ou un élément ancien de caractère.
- 2.4 Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère qui devra être conservé ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.
- 2.5 Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, des retraits partiels peuvent être admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, une clôture conforme aux prescriptions de l'article AU.11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

Dans le secteur AUd

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite des emprises publiques, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes et des dispositions différentes portées au plan.

Les constructions à usage de commerce, d'une hauteur inférieure à 3,5 m pourront être édifiées à l'alignement.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les perrons non clos,
- Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies

Les saillies (balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc. ...) peuvent être autorisées y compris dans la marge de recul, à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur. Elles doivent être situées au moins 5,50 m au dessus du sol lorsque la façade est réalisée à l'alignement de la rue. Elles ne pourront représenter plus d'un tiers de la superficie de la façade.

Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé de distance minimale.

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AUa

Bande d'implantation obligatoire de 20 m

Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir de l'alignement (ou de la limite de la voie privée).

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain ayant une superficie supérieure à 2 500 m².
- Lorsque le développement de façade sur rue est au moins égal à 20 m, la construction pourra être implantée sur une seule des deux limites séparatives joignant l'alignement. Dans ce cas, une clôture implantée à l'alignement, conforme aux prescriptions de l'article 11, restituera la continuité du bâti.

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de baies de pièces principales.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

Au-delà de la bande de 20 m

Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus ne sont admises que :

- L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 1.3 ci-dessus.

- Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Dans le secteur AUd

Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m

Dans une bande d'implantation obligatoire de 20 m comptée à partir du reculement de 5 m :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative joignant l'alignement, et pas priorité des héberges des constructions existantes implantées en limite séparative si elles existent.

Toutefois, si deux parcelles de part et d'autre comportent des murs pignons et limites séparatives, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites à condition qu'elles s'inscrivent dans les héberges de ceux-ci.

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des vues devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 6 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes, ne respectant pas les règles ci-dessus, peut être autorisé ainsi que leur extension sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Ces murs ne devront pas comporter de vues.

Au-delà de la bande de 20 m

Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus :

- L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.
- Les constructions devront être éloignées des limites séparatives. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 1.3 ci-dessus.
- Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m. Elles pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1,50 m.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- Les stores mobiles ou fixes et les marquises,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les saillies.

Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé de distance minimale.

Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale :

- à la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une des deux comporte des vues.
- à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute avec un minimum de 3 m si les deux parties de construction ne comportent pas de vues.

Article AU.9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur AUa

Sans objet.

Dans le reste de la zone AU et notamment le secteur AUd

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de 10 % est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 25 m² maximum.

Elle ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain pour l'aménagement ou la construction de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements publics ou d'infrastructure.

Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

A l'égout du toit (ou l'acrotère)	7
Au faîtage	12
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble (ou attique)

Si le terrain est en pente, la hauteur, mesurée à partir du pied de la construction, sera prise du terrain naturel le plus bas.

Article AU.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. Les matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

Les couleurs devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation) l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

B. Les clôtures

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement, traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes, seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » d'une hauteur maximale de 2,00 m,
- soit d'un soubassement ne pouvant comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m et seront de préférence doublées de haies constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité. Les haies de thuyas sont interdites.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

C. Les murs

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

Les couleurs des enduits devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

D. Les toitures

Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment. Les couleurs des toitures devront être celles utilisées traditionnellement dans le Mantois.

Les étages droits en comble sont interdits.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse.
- A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.
- Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. Les ouvertures en toiture

Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. Les constructions annexes isolées

Les matériaux. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens. Les abris de jardins en bois sont tolérés.

Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

G. Les vitrines

Les vitrines et aménagements de façades à caractère commercial ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

H. Les constructions à l'architecture atypique

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus pourront être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Article AU.12 : Obligations en matière de stationnement

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

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

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'État	1 place/logement
Logements	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON

Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux livraisons
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Cinéma, salle de spectacles	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Établissements d'enseignement :	
- Primaire	1 place/logement de fonction + 1 place pour 2 classes
- Secondaire du 1er degré	1 place/classe
- Secondaire du 2nd degré	2 places/classe
- Secondaire 2 roues	1m ² pour 20 élèves
- Universitaire	1 place pour 4 étudiants

2. Un maximum de places sera réalisé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

3. Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

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

5. Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

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

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

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

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

Article AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles 3 à 13.

Article AU.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles soumises à conditions particulières à l'article A2 ci-après.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou l'utilité publique.
- c) Les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- d) Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- e) L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition qu l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

- b) Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modifications dans la destination principale du bâtiment comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.
- c) Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers.
- d) A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
- 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes ;
 - 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires ;
 - 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales ;
 - 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux ;
 - 6 m de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à **6 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à **4 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **15 %** de la superficie du terrain.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- Rez-de-chaussée + comble,
- ou 12 mètres au faîtage.

Article A.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Article A.12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des plantations devront être réalisées pour intégrer les nouvelles constructions sous forme de haies bocagères composées d'un mélange d'au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines.

Il serait souhaitable que soient créés des écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines. Ces écrans devraient comporter au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes en mélange.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Zone N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Dans les bois et forêts de plus de 100 hectares, identifiés par le SDRIF, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières sera proscrite.

Interdiction

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N.2 ci-après.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

- a) Les constructions nouvelles sont régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination sont régies par les articles R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les travaux, installations et aménagements autre que ceux affectant l'utilisation du sol sont soumis aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont régies par les articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- e) Les habitations légères de loisirs sont régies par l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les résidences mobiles de loisirs sont régies par les articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- g) Les caravanes sont régies par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- h) Les camping sont régies par les articles R.111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans les documents graphiques du règlement.
- j) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et régis par l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et régis par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- a) L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant.
- b) L'extension des constructions existantes dès lors que la construction existante et l'extension n'excèdent pas une emprise totale au sol de 150 m².
- c) Les terrassements et ouvrages techniques liées à des équipements d'infrastructures.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

e) La reconstruction à l'identique après sinistre.

Dans le secteur NL :

- Les constructions liées aux équipements publics, de sports et de loisirs.
- Les installations liées aux activités nautiques et aux haltes nautiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions publiques existantes.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de restaurant dès lors que la construction existante et l'extension n'excèdent pas une emprise totale au sol de 300 m².
- Les constructions nécessaires à l'exploitation des équipements de la zone et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage.
- Les occupations ou utilisations du sol, en zone inondable, à condition qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

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

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandés, en sorties sur la voirie.

Voirie

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux de la voirie.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers,

conformément à la réglementation en vigueur et à condition qu l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordement devront figurer sur les plans des façades.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- e) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.
- f) Dans les marges de recul, sont autorisés les aménagements de constructions existantes n'entraînant pas de modifications dans la destination principale du bâtiment comme les perrons, les terrasses ouvertes, balcons, lucarnes, etc.
- g) Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers.
- h) A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifée à moins de :

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes ;
- 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires ;
- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales ;
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux ;
- 6 m de l'alignement en bordure des autres voies excepté pour une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à **6 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres sur une distance au moins égale à **4 m** (excepté l'aménagement de constructions existantes).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicables à l'installation considérée.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra pas excéder **150 m²**.

Dans le secteur NL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **5 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de restaurant ne pourra excéder 300 m².

Dans le secteur NLc

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

- Rez-de-chaussée + comble,
- ou 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur NLc

14,5 mètres au faîtage.

Article N.11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

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

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

Article N.12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au fonctionnement de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation sera obligatoirement fourni.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Abords des constructions nouvelles

Aux abords des constructions nouvelles, doivent être réalisées, maintenues ou remplacées, des plantations mélangeant arbres de haut jet et arbustes, composées d'au moins trois essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines

Il serait souhaitable que soient créés des écrans boisés entre les zones naturelles et les zones urbaines. Ces écrans devraient comporter au moins 3 espèces d'arbres et d'arbustes en mélange.

Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 10 emplacements.

Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichage est interdit.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet.

Annexe : Archéologie préventive

Liste des textes législatifs et réglementaires concernant l'archéologie préventive

- loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- article R.111-3.2 du code de l'urbanisme (décret n°77-755 du 7 juillet 1977) ;
- décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme ;
- décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques ;
- loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut National de Recherches Archéologiques préventives ;
- loi n°2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- circulaire n°2003-019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive ;
- ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine, livre 5, Archéologie ;
- décret n°2004-490 du 3 juin 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n°164 du 17 juillet 2004 page 12 888) ;
- arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive ;
- J.O n°164 du 17 juillet 2004 page 12 888.

* * *