

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
commune de **CAGNY**



P.L.U. approuvé le 24 novembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté
du président
en date du :

LE PRESIDENT
Philippe PESQUEREL

4-1 - RÈGLEMENT

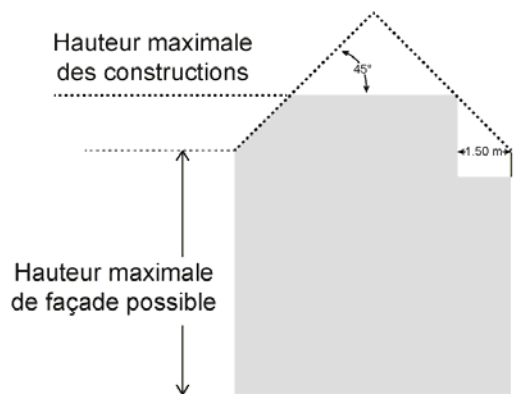


Sommaire général

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones	5
1.1. Définitions	5
1.2. Règles communes	10
2. Les zones urbaines	20
2.1. Zone U	21
2.2. Zone UE	33
3. Les zones d'urbanisation future	44
3.1. Zone 1AU	45
3.2. Zone 1AUE	57
4. La zone agricole	67
5. Les zones naturelles	76
5.1. Zone N	77
5.2. Zone NP	85

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **0,80 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les **articles 6 et 10**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

Façades visées aux articles 7 et 11

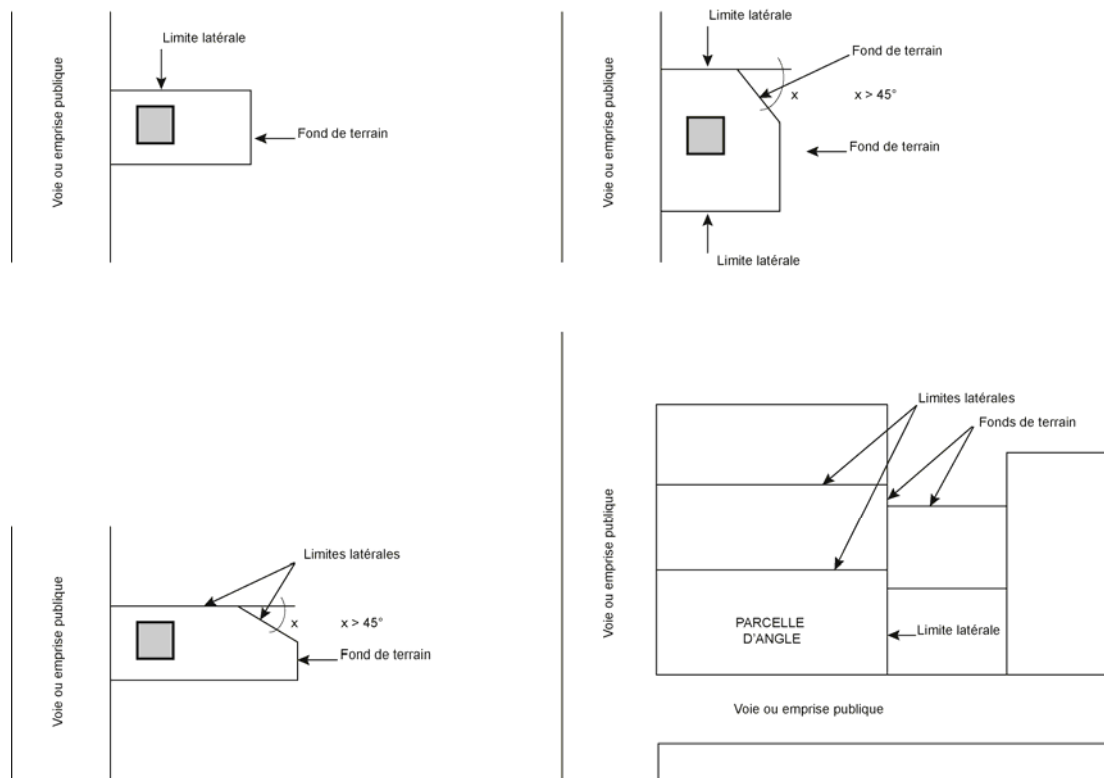
Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la limite latérale.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les terrains d'angle n'ont pas de fond de terrain, uniquement des limites latérales.



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

MARGES DE RECUl PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme) :

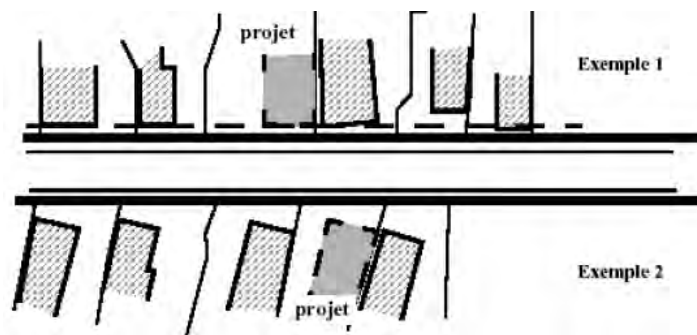
— . — . —

Dans les marges de recul portées aux plans le long de l'**A13** et de la **RD613**, sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos, etc.) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, etc.) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

UNITE FONCIERE

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 ou L. 151-38 du Code de l'Urbanisme**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire :

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

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

Article R. 111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux **articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement.*** »

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

10

2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 424-1 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 102-13 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L. 153-8 : prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- articles L. 424-1 et L. 311-2 : création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- article L. 313-1 : secteur Sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

Article L. 151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L. 151-34 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2.2.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-37** et **R.111-39**, ainsi que **L. 443-1**, **R. 421-2 b**, **R. 421-9 b** et **R. 443-6**
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-41** à **R.111-46**
- Caravanes : **R.111-47** à **R.111-50**
- Campings : **R.111-32** à **R.111-34**

2.2.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de **dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'**article L. 421-5**, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis **moins de 10 ans** est autorisée systématiquement dans le **Code de l'Urbanisme**, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 161-8** et suivants du **Code de l'Urbanisme**.

2.3.2 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des **articles L. 112-3** à **L. 112-3** et **R. 112-1** à **R. 112-7** du **Code de l'Urbanisme**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21, alinéa 3 du **Code de l'Urbanisme** : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».*

Cette disposition du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur le territoire.

Par conséquent, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UC**,
- b) La zone urbaine spécifique réservée aux activités économiques, délimitée au plan par un trait et repérée par l'indice **UE**, comprenant en outre le **secteur UEp** limitant les occupations autorisées aux seules extensions des bâtiments d'activité existants à la date d'approbation du PLU.

3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **1AU** (zone mixte à vocation principale d'habitat),
- b) Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **1AUE** (zone monofonctionnelle à vocation économique).

3.3 – La zone agricole à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un trait et repérées par l'indice **A**.

3.4 – Les zones « naturelles » se décomposent de la façon suivante :

- **la zone naturelle et forestière dite « ordinaire » (N)** vis-à-vis de laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre s'y rapportant. Cette zone comprend en outre un secteur **NI** (secteur réservé aux équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel de la zone),
- **la zone naturelle de protection renforcée (NP)** à l'intérieur de laquelle seules les installations légères sont autorisées. Cette couvre la « trame verte et bleue » identifiée par Caen-Métropole.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques (R. 421-28 b du Code de l'Urbanisme),
- située dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un Site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m** (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-4 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L. 111-1 et suivants du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice des **articles L. 113-3 et L.113-4 du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'**article L. 113-1** ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'**article L. 113-1** n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'**article L. 113-3** est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. L'entretien régulier de ces espaces n'est pas concerné par la procédure de demande d'autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.


La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes : 

6.5 – Monuments Historiques

6.5.1 – Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Ce périmètre est repéré au plan par la trame suivante :



6.5.2 - Conformément à l'**article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913** sur les Monuments Historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

6.6 – Risques naturels et nuisances

6.6.1 – Dans les secteurs au **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

En zone A, sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, à la condition qu'elles ne contribuent pas à augmenter le risque d'inondation.

6.6.2 – Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

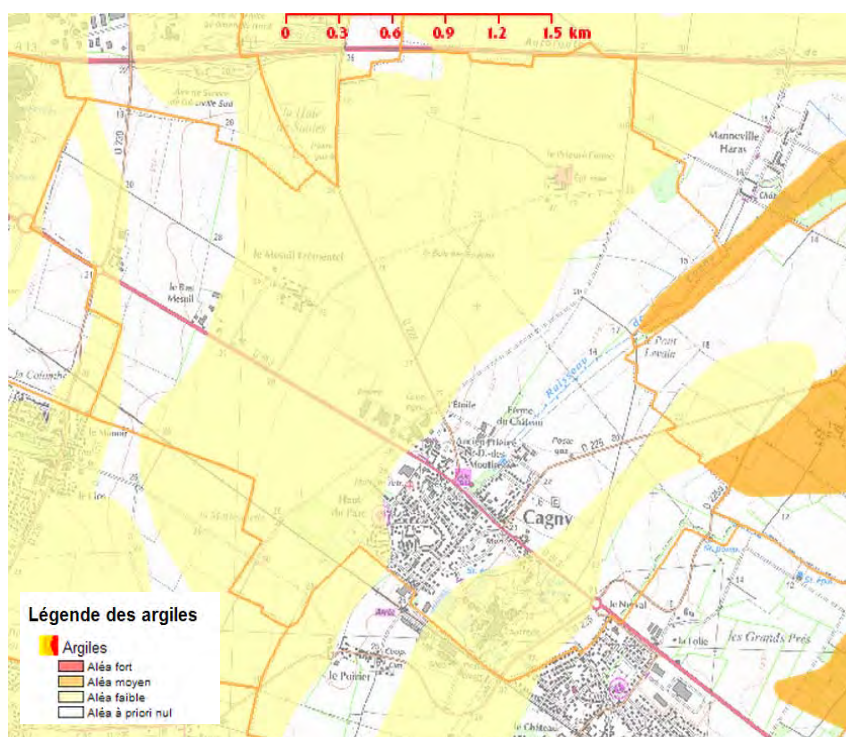
- dans les secteurs où des **débordements de la nappe phréatique** ont été signalés, et tel qu'indiqué sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » versée dans le rapport de présentation est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation. Le règlement graphique quant à lui ne signale et ne régle que les secteurs concernés par un risque de débordement de la nappe phréatique.

En zone A, sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, à la condition qu'elles ne contribuent pas à augmenter le risque d'inondation.

6.6.3 – Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et conformément à l'**article R. 111-2 du code de l'urbanisme**, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.



6.7 – Zones humides

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides.

En zone A, sont néanmoins autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés.

6.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté de Communes, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'**article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme** ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol (COS) affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

6.9 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLU met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles.

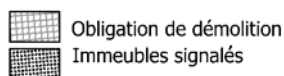
6.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

6.10.1 – Servitudes dites « de démolition »

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, « *le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée* » (article L.151-10 du code de l'urbanisme).

Cette prescription est matérialisée de la manière suivante sur le règlement graphique : identification de la parcelle concernée par la disposition et signalement de l'immeuble à démolir.



ARTICLE 7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE REcul HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

7.1 – Règles concernant les accès

Le long des routes départementales n° 225, 228, 230 et 613 la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD225, 225A, 228	Réseau secondaire – voies d'intérêt local	Sans objet	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD230	Réseau secondaire d'intérêt inter-cantonal	Sans objet	Limités et regroupés
RD613	Réseau principal 1 ^{ère} catégorie	75 m	Accès directs interdits

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

2. Les zones urbaines

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur,
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'industrie,
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Le camping hors terrains aménagés,
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- 7 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Servitudes particulières :

Les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve si besoin est, du respect des **orientations d'aménagement globales ou par secteur et des dispositions du PLH.**

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition » (article L.151-10 du CU)**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.
- 2 - L'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, sur une emprise au sol correspondant au plus à 10% de l'emprise *du ou des* bâtiment(s) au moment de l'approbation du PLU.
- 3 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à la construction principale est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - La construction de bâtiments annexes à la construction principale autres qu'un garage (abri de

2. Les zones urbaines

jardin, cellier, etc.) est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

- 5 - La construction de piscines couvertes ou non est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 6 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1- Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2- Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 - Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir l'arrivée de la fibre optique en respectant les prescriptions de l'opérateur.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent être implantées à l'**alignement** de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ou avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La construction de garage ou préau dans le respect des règles prévues aux **articles 9 et 10**.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

3 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- Soit avec **un retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

2 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

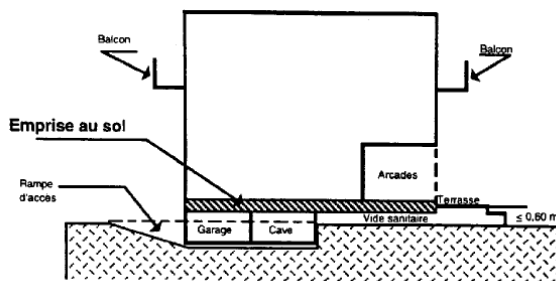
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Pour les terrains d'une superficie (S) inférieure ou égale à 350 m² : 70%

Pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 350 m² et inférieure ou égale à 650 m² : 60%

Pour les terrains d'une superficie (S) supérieure à 650 m² : 50%

de la surface du terrain, sauf dans les cas particuliers prévus ci-dessous.

Dans tous les cas, le CES est limité à 75% de la superficie du terrain.

3 - Cas particuliers

3.1- Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

3.2- Secteur de densification situé dans la zone d'influence de la halte ferroviaire (rayon de 500 m)

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.3- Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Règles générales

1.1- Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

2. Les zones urbaines

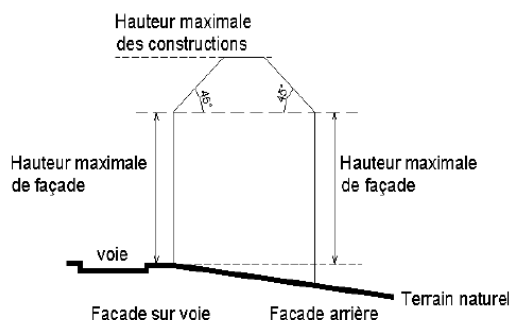
2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1,5 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

1.2- Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser 9 m.

Dans le secteur de densification situé dans la zone d'influence de la halte ferroviaire (rayon de 500 m), cette hauteur est portée à 12 m.

1.3- Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.2 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.4- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 m.

Dans le secteur de densification situé dans la zone d'influence de la halte ferroviaire (rayon de 500 m),

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

cette hauteur est portée à 15 m.

2 - Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

3.1- Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2- La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 -Aspect extérieur des constructions

1.1- Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2- Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité

2. Les zones urbaines

des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2- Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3- Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5- Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies **aux articles L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme**, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette. **Dès que possible elles seront mutualisées.**

1.1- Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

Autres logements

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, au moins la moitié de ces places doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée, ou en ouvrage silo, ou en stationnement couvert, ou intégrée au bâti.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **50% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 80 m² de surface de plancher**.

Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2. Les zones urbaines

2.1. Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

Zone U

1.2- Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1- Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

Bureaux, commerces, artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher**.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.2- Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2 de l'article 12** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **25%** de la superficie du terrain (en dehors des cas particuliers précisés à l'article 9).

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

2. Les zones urbaines

2.2. Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans **l'ensemble de la zone** :

- 1 Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 4 Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 5 Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 7 **Dans la zone de protection écologique et paysagère** mentionnée sur le règlement graphique : Les constructions, installations et aménagements qui remettraient en cause la coupure d'urbanisation à vocation agricole du secteur, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;

Dans **le secteur UEp** :

La construction de nouveaux bâtiments – quels qu'ils soient – en dehors de celle visée à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 **Dans la zone de protection écologique et paysagère** mentionnée sur le règlement graphique, les aménagements (tels que des chemins ou pistes cyclables) ou ouvrages de petite taille, nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif sont autorisés, s'ils ne portent qu'une atteinte marginale à l'usage existant des sols ;

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UEp

Servitude particulière en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs compris dans un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global**, les nouvelles constructions sont interdites, pendant une durée au plus égale à 5ans à compter de la modification n°1 du PLU, à l'exception des constructions (ou extension de construction) d'au plus 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celles qui ne comportent pas de surface de plancher) par unité foncière existante.

Servitude particulière en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme :

2. Les zones urbaines

Dans les secteurs compris dans un **périmètre « de démolition »** de nouvelles constructions, sont autorisées sous réserve de la démolition préalable des constructions existant avant la modification N°1 du PLU. Cette disposition ne s'applique pas à une extension ou une annexe de moins de 40m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles ou existantes :

~~1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :~~
— destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

2 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

3 - L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

4 - un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

~~les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², à la condition que le stationnement réalisé soit traité en ouvrage et que le pétitionnaire justifie de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.~~

~~5 - les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m², à la condition que leur construction s'opère sur au moins deux niveaux et qu'ils couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.~~

6 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

Dans le secteur UEp

Seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension limitée à 15% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

2. Les zones urbaines

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation

2. Les zones urbaines

2.2. Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UE

des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte et tri des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en TIC.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long des **routes départementales**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des voies.

Dans les cas non visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

2. Les zones urbaines

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

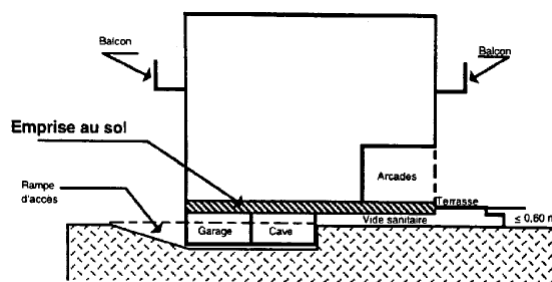
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2. Les zones urbaines

2.2. Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UE



2 - Règles d'emprise

Hors secteur UEp, le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder **70% de la surface du terrain**, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (24 octobre 2012) n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur potelets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles

2. Les zones urbaines

seront doublées **ou non** d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

En bordure de l'espace agricole ou naturel, elles comprendront obligatoirement une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles **L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme**, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette. **Dès que possible elles seront mutualisées.**

1.1- Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.^{2. Les zones urbaines}

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.

2. Les zones urbaines

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 12 de cette zone sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à 15%.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les zones urbaines

2.1 - Normes à respecter

Bureaux, commerces

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.1 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum

- **10%** de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

3. Les zones d'urbanisation future

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- 1- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;
- 2- Sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur et les dispositions du PLH.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et dont la création est interdite dans la zone dans la limite de 40m² de surface de plancher supplémentaires ;
2. Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) et à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
4. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
5. Les constructions destinées, à titre principal, à une activité logistique, dans la limite de 30% de la superficie du terrain ;
6. Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

2.1 – Règle générale

En application de l'article **R. 151-21 (alinéa 3) du Code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

2.2 – Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir l'arrivée de la fibre optique en respectant les prescriptions de l'opérateur.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal** de **3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** ou avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et qui ne seraient pas implantées en limite séparative, dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en **limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal** de **2,5 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2,5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

3. Les zones d'urbanisation future

3.1. Zone d'urbanisation immédiate à vocation mixte

Zone 1AU

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

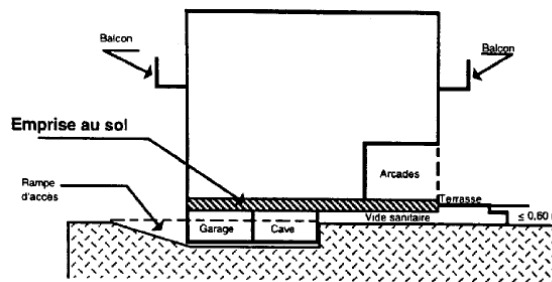
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles générales

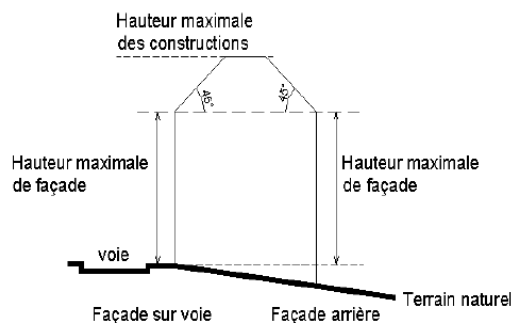
1.1 - Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale de la façade sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la création d'acrotère ou la pose de garde-corps.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

1.2 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **12 m**.

1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **15 m**.

2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

2.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

2.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles et avec les constructions environnantes.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction ;
- le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

En cas de clôture, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales ;
- Soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

En outre, les haies monospécifiques de résineux, ainsi que les clôtures constituées de matériaux hétéroclites, sont interdites.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux **articles L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme**, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre de places devant être réalisé peut être réparti entre les places aménagées sur les terrains privatifs issus de la division et les aires de stationnement collectives aménagées dans l'opération.

1.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

Autres logements

Il est exigé au minimum **2 places** de stationnement **par tranche de 100 m²** de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

Restaurants

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m²** de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m² de surface de plancher**.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **50% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 80 m² de surface de plancher**.

Autres constructions et autres destinations

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone en faisant référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal)**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

Bureaux, commerces, artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.**

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2 de l'article 12** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **300 m²** tels que définis au **paragraphe 1 de l'article 13** de cette zone.

Les haies seront constituées d'essences locales et les haies monospécifiques de résineux sont interdites.

Pour les constructions situées en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la réalisation de haies est obligatoire, guidée par la recherche d'une bonne insertion paysagère entre la construction projetée et le milieu naturel.

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés.
- 6 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
- 7 **Dans la zone de protection écologique et paysagère mentionnée sur le règlement graphique : Les constructions, installations et aménagements qui remettraient en cause la coupure d'urbanisation à vocation agricole du secteur, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;**

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 **Dans la zone de protection écologique et paysagère mentionnée sur le règlement graphique, les aménagements (tels que des chemins ou pistes cyclables) ou ouvrages de petite taille, nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif sont autorisés, s'ils ne portent qu'une atteinte marginale à l'usage existant des sols ;**

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 ~~Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :~~
 - ~~— destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et~~
 - ~~— intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.~~
- 2 ~~L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article~~

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

~~9 de cette zone.~~

- ~~3 - L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les installations classées et les constructions nouvelles nécessaires à leur développement, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.~~
- ~~4 - un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.~~
- ~~5 Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², à la condition que le stationnement réalisé soit traité en ouvrage et que le pétitionnaire justifie de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.~~
- ~~6 - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m², à la condition que leur construction s'opère sur au moins deux niveaux et qu'ils couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.~~
- 7 - Les constructions et installations destinées aux activités logistiques, dans la limite de 30% de la surface du terrain.
- 8 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1- Assainissement des eaux pluviales

En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2- Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte et tri des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

6 – Technologies de l'Information et de Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en TIC.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long de la **RD613**, les constructions **et installations** nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Dans les cas non visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

~~Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :~~

- ~~La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;~~
- ~~La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;~~
- ~~L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.~~
- ~~La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez de chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;~~
- ~~La construction d'annexes.~~

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

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

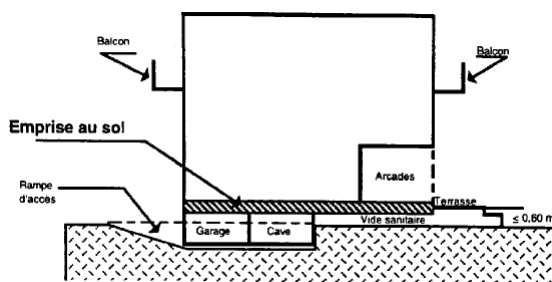
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder 70% de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

3 - Cas particuliers

3.1- Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2- Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1- Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2- Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

1.3- Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1- Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2- Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3- Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur potelets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront doublées **ou non** d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

En bordure de l'espace agricole ou naturel, elles comprendront obligatoirement une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5- Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à

ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles **L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme**, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette. **Dès que possible elles seront mutualisées.**

1.1- Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres.**

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **50% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

3. Les zones d'urbanisation future

3.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation économique

Zone 1AUE

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2- Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1- Normes à respecter

Bureaux, commerces

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.2- Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts. Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum

10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

4. La zone agricole

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone,
- la **transformation des annexes en logement**.

**ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autorisés dans la zone, à la condition – si besoin est – de la prise en compte des dispositions liées au **périmètre de protection du forage** du Clos Morant.

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ou aux différents réseaux, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-13 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,

¹ Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- 2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- 3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L.151-13 du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Lorsque que le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Lorsque que le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long de la **RD613**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Le long de la **RD230**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Dans les cas non visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera limitée à **60% jusqu'à concurrence de 130 m²**.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de **20% de la surface du terrain** sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de **20 m** mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est **limitée à 40 m²**. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **15 m des limites de l'unité foncière** sur laquelle ils se situent.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faitage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faitage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysage des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Cagny

5. Les zones naturelles

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

En outre, la **transformation des annexes en logement** est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Zone N à l'exception du secteur NI

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions existantes

- 1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'**article L.151-13 du code de l'urbanisme**, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent **à plus de 150 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 150 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
 - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
 - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- 2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- 3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'**article L.151-13 du code de l'urbanisme**.

En secteur NI

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Lorsque que le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Lorsque que le réseau existe, toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doit être desservie par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le

terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal** :

- de **10 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales,
- de **5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des autres voies.

En dehors des routes départementales, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera limitée à **60% jusqu'à concurrence de 130 m²**.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de **20% de la surface du terrain** sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de **20 m** mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est **limitée à 40 m²**. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **15 m des limites de l'unité foncière** sur laquelle ils se situent.

Autres constructions

Néant.

En secteur NI

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faitage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faitage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée – en ce qui concerne l'intégration et la préservation des caractéristiques du bâtiment d'origine – dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour

- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing
- ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

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

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations de sols :

Les ouvrages et travaux nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites, soit les cheminements piétons et cycles et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site et qu'ils n'aggravent pas l'imperméabilisation des sols.

ARTICLES 3 à 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol et volumes initiaux.

En-dehors de ces emprises et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

Cours d'eau

Néanmoins, les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **20 m** par rapport à la rive des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol et volumes initiaux.

En-dehors de ces emprises et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol initiales.

En-dehors de ces emprises initiales, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des hauteurs d'égout de toiture et de faitage et volumes initiaux.

En-dehors de ces hauteurs et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme** intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

1 – Aspect extérieur des constructions

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit se faire sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

2 – Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées, dans les marges de recul sur voie, ainsi qu'en limites séparatives, doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie grillagé, sur poteaux de bois, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE 12 à 13

Il n'est pas fixé de règle particulière.