

ZONE 2AU

Article 2AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2.

Article 2AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
 - de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales" .
- 1- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, ou qu'ils soient nécessaires à aux constructions ou installations autorisés dans la zone ou à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.
 - 2- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou 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.
Toute modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain.
 - 3- Les constructions, ouvrages, travaux ou installations nécessaires à la modernisation des exploitations agricoles, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole¹ à l'exception des serres et à condition que le siège d'exploitation soit situé dans la même zone 2AU.
 - 4- Les installations et extensions nécessaires à la modernisation des activités non agricoles existantes, dans les limites d'une emprise au sol totale de 400 m² (pouvant générer de la surface de plancher à concurrence de 300 m²) et sous réserve de leur insertion paysagère. Dans ces limites, les extensions et surélévations de constructions ne pourront excéder 100 m² d'emprise au

¹ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

sol (pouvant représenter au maximum 100 m² de surface de plancher sans dépasser le total autorisé sur l'unité foncière) et représenter au plus 100 % du total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol, calculés à partir de la surface construite sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**). En cas de division postérieure de l'unité foncière, les droits à construire seront répartis au prorata des surfaces de l'unité foncière existant à cette date.

- 5- En zone 2AUI uniquement, le « commerce de détail » s'il constitue une activité annexe à une autre activité.
- 6- L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol totale de 300 m². Dans ces limites, les extensions et surélévations de constructions, ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol (pouvant représenter au maximum 50 m² de surface de plancher sans dépasser le total autorisé sur l'unité foncière) et représenter au plus 50 % du total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol, calculés à partir de la surface construite sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**). En cas de division postérieure de l'unité foncière, les droits à construire seront répartis au prorata des surfaces de l'unité foncière existant à cette date.
- 7- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite de 12 m² d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement).
- 7 bis - la construction en annexe d'un garage est autorisée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
- 8- La construction d'une piscine en annexe à une habitation
- 9- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), sauf s'ils ont pour effet de créer un logement ou un local à usage d'activité dans la construction antérieurement non affectée à cet usage. Le changement de destination pour garage ou stockage pourra être autorisé aux conditions suivantes :
 - Ne pas modifier la structure et les façades du bâtiment
 - Ne pas créer de surface de plancher
 - Etre utilisé en annexe à une habitation ou une activité existante ou autorisée dans le cadre de l'annexe du patrimoine bâti d'intérêt local.
- 10- Pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensés dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état d'extension et le changement de destination², sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone et le milieu environnant, sous réserve du respect des prescriptions architecturales précisées dans l'annexe. Les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, de remise en état et au changement de destination. Les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve qu'ils ne créent pas un logement ou un local à usage d'activité sur une unité foncière où cet usage n'existe pas antérieurement. Les extensions seront limitées aux surfaces définies aux alinéas 4 et 6 selon la destination existante ou envisagée des bâtiments.

La reconstruction nécessitée par l'état des bâtiments et/ou la nature des matériaux imposés n'est autorisée que sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux et de conserver les formes architecturales d'origine.

L'implantation de constructions ou d'annexes autorisées au présent article (Art. 2AU2) devra respecter les prescriptions architecturales et assurer une bonne intégration au site dans la composition architecturale d'origine. La création de bâtiments à usage agricole pourra déroger aux prescriptions pour des raisons techniques ou fonctionnelles, tout en veillant à ne pas dénaturer le caractère des bâtiments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°.

En cas de travaux de restauration du site, il sera exigé la démolition des bâtiments identifiés comme à démolir sur la fiche en annexe.

En dehors des bâtiments expressément identifiés comme pouvant ou devant être démolis, seules seront autorisées les démolitions partielles ne portant pas atteinte au caractère architectural d'origine ou pour des raisons de sécurité des bâtiments ne pouvant être confortés par des travaux

de restauration.

- 11- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux et sans changement de destination.

Article 2AU 3

Desserte des terrains par les voies — Accès 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 § 2 "Conditions d'accès aux voies ouvertes au public" ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Dans les courbes, il pourra être imposé une sur-largeur.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- 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).

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 m en retrait de la limite de cette voie.

Article 2AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

Les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité des terrains nus ou ne comportant qu'un abri pour animaux (hors élevage) ou un abri de jardin sont interdits. Par ailleurs, aucune collecte de déchets ne sera organisée par la collectivité concernée pour ces terrains.

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 aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" 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...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

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

3.1- Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 60% de la superficie du terrain, excepté dans les ZAC lorsque le dossier de réalisation proposera des modalités différentes.

L'application de cette règle se fait conformément aux modalités de calcul et d'application définies en annexe. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions en annexe.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans "rattrapage" de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées.

3.2- Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement communal et aux préconisations de l'annexe sanitaire. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Pour les opérations d'urbanisme, seuls des réseaux séparatifs seront créés.

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

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange ne peut être autorisé que si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires : Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

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

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

3.4- Concernant les piscines

Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées au réseau d'eaux usées après neutralisation du désinfectant. Afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau par siphonage ou contre pression sur le réseau public d'eau potable, la mise en place d'un dispositif de protection (bac de disconnexion ou disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable type - BA) sur le piquage raccordé sur le réseau public d'eau potable et desservant l'installation de traitement des eaux de la piscine est obligatoire (Décret du 03 janvier 1989). Les eaux usées issues des annexes sanitaires et les eaux de lavage des filtres sont à diriger vers le réseau d'assainissement.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement**, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

Un recul compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

- 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, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- aménagement, remise en état ou extension autorisés à l'article 2AU2 et s'il est techniquement impossible de respecter les règles définies ci-dessus, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 m ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou d'activité ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

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

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un **retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire

qui devra être respectée.

Des implantations entre 0 et 2,50 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- 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, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- aménagement, remise en état ou extension autorisés à l'article 2AU2 et s'il est techniquement impossible de respecter les règles définies ci-dessus, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 m ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou d'activité ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou une implantation obligatoire qui devra être respectée.

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 éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

4- Voies ferrées

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

Dans le cas contraire, les constructions devront 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 constructions annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Seules les clôtures pourront être implantées entre 0 et 2 m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions couvertes en chaume ne pourront être autorisées à moins de 20 mètres de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Des implantations entre 0 et 5 m (et entre 0 et 2 m pour les constructions annexes) pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour des constructions annexes ou des dépôts, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et sous réserve de l'avis favorable des services de la SNCF ;
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 3 mètres en-deçà de la marge de recul, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les abris de piscines dont la hauteur n'excède pas 1 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Abris pour animaux hors élevage

Les abris pour animaux (hors élevage) sur terrain nu ou bâti se feront à 3 m minimum d'une ou deux limites séparatives.

2- Autres constructions

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives à un minimum de :

- 9 m pour les façades possédant des baies;
- 4 m s'il s'agit de murs aveugles

Des implantations entre 0 et 9 m (pour les façades possédant des baies éclairant des pièces principales) et entre 0 et 4 m pour les autres façades) peuvent être autorisés ou imposés dans les cas décrits ci-après :

- 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, soit au titre des Monuments Historiques ;
- préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- aménagement et remise en état autorisés à l'article 2AU2 ;
- respect de la trame bâtie aux abords du projet ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou d'activité ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

La construction de bâtiments de moins de 12 m² d'emprise au sol peut être autorisée :

- sur les limites séparatives ;
- ou à 1,50 m minimum d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s) en cas de haie existante, à préserver ou à créer,
à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

Article 2AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

1- Définitions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies.

Le terme "façade" désigne dans cet article tous les côtés de la construction, y compris les pignons.

2- Règles d'implantation

2.1. Dans le cas de façades ou parties de façades en vis-à-vis dont l'une au moins comporte une ou plusieurs baies

Les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, escaliers, éléments architecturaux et balcons, doivent être positionnées à une distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du bâtiment en vis-à-vis au moins égale à deux fois la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 m,

excepté pour les abris de jardin, qui peuvent se situer à 3 m minimum des autres constructions.

2.2. Dans les autres cas (bâtiments non contigus, pignons aveugles, façades en vis-à-vis partiels sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies, etc.)

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement (L) séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m ($L \geq 4$ m).

2.3. **Des implantations inférieures à celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- aménagement et remise en état autorisés à l'article 2AU2 ;
- mise aux normes de bâtiments à usage agricole ou d'activité ;
- mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- les piscines découvertes enterrées.

Article 2AU 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

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 à l'égout du toit ou à l'acrotère 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 murs pignons couverts, ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements...) ainsi que des éléments architecturaux.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée en fonction de l'insertion au site des constructions, avec un maximum de :

1- Hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser : 7 m à l'égout du toit.

2- Plan incliné

La hauteur maximale des façades principales 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.

3- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions s'établit à : 12 m au faitage

La hauteur des abris pour animaux (hors élevage) ne peut excéder 3,50 m au faitage.

4- Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Article 2AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

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 à R. 431-10 du Code de l'urbanisme.

1- Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Abris pour animaux (hors élevage) :

Les abris pour animaux (hors élevage) doivent avoir une structure et des façades en bois. Ils ne doivent comporter qu'une ouverture, d'un seul côté et sans huisserie.

Autres constructions :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure des éléments architecturaux contemporains.

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

Peuvent être interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées. Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Matériaux

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 employés pour la construction initiale doit être respectée.

Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.3. Couvertures, toitures

Abris pour animaux (hors élevage) :

La toiture des abris pour animaux (hors élevage) devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

Constructions à usage d'habitation :

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, sont autorisées.

Excepté pour les vérandas dont le toit peut être en verre (ou autre matériau translucide), si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale. Les bacs aciers peuvent être autorisés en toitures terrasses s'ils sont cachés par un acrotère suffisant.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Autres constructions :

Pour les constructions à usage autre que l'habitation, les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage agricole ou industriel, en fonction de l'environnement.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur

de la toiture.

2- Aménagement des abords des constructions

2.1. Bâtiments annexes

Des prescriptions particulières pourront être imposées (plantations, hauteur...) afin d'assurer une intégration paysagère et une cohérence au regard des constructions avoisinantes et de la construction principale. Le PVC, la tôle et les matériaux d'aspects similaires sont interdits.

2.2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

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 dont elles assurent la continuité du bâti.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur voies et en limite de cheminements doux et d'espaces verts et 2 m en limite séparative.

Les clôtures réalisées en plaques béton préfabriqué sont interdites. Les soubassements bétons sont autorisés sur 30 cm maximum.

Les clôtures dites décoratives notamment en béton moulé, les clôtures en parpaings apparents, ainsi que les imitations de végétaux en matières synthétiques (types haies artificielles, canisses en PVC, brises-vues en plastiques) ne sont pas admises.

2.3. Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3- Protection spéciale d'architecture et d'aspect

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, repérés aux règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments (cf. annexe intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »).

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Article 2AU 12

Aires de stationnement

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

Le nombre de places devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

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

Des espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et convenablement entretenus.

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

Les haies végétales, composées uniquement avec des essences non bocagères telles que thuyas et palmes sont proscrites.

Abris pour animaux (hors élevage) :

Les espaces bordant les abris seront plantés (rangées d'arbres ou haies vives composées d'arbustes d'essences variées) sur trois côtés, dont la marge de 3 m définie à l'article 7 entre la ou les limite(s) séparative(s) et l'abri.

Autres constructions :

Les plantations existantes seront conservées.

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Article 2AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.