

COMMUNE DE GREZIEU LE MARCHE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1

S O M M A I R E

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en sept titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

p4

- Article 1 Champ d'application territoriale
- Article 2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Autres éléments portés sur le document graphique
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 7 Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels
- Article 8 Droit de préemption urbain :
- Article 9 Antennes :
- Article 10 Éléments du paysage à protéger

DEFINITIONS DE BASE

p9

- Acrotère
- Affouillement – Exhaussement des sols
- Aires de jeux et de sports
- Aires de stationnement
- Alignement
- Aménagement d'une construction
- Annexe
- Association Foncière urbaine AFU
- Bâti existant
- Caravane
- Changement de destination
- Clôture
- Clôture à claire voie
- Coupe et abattage d'arbres
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)
- Constructions bioclimatiques
- Constructions à usage d'activité économique
- Constructions à usage d'équipement collectif
- Constructions à usage d'entrepôt commercial
- Constructions à usage de stationnement
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Dépôt de véhicules
- Emplacement réservé
- Emprise au sol
- Espaces boisés classés
- Exploitation agricole
- Extension
- Garages collectifs de caravanes
- Habitation de type collectif
- Habitation de type individuel
- Habitation légère de loisirs
- Hauteur
- Impasse
- Installations classées
- Lotissement
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Piscine
- Reconstruction à l'identique
- Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Servitude au titre de l'article L123.2
 Stationnement de caravanes
 Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)
 Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)
 Stationnement de caravanes
 Surface minimum d'installation
 Tènement
 Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes
 Voirie
 ZAC

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES P15

Dispositions applicables à la zone U		P16
➤ Chapitre 1	Zone Ua	P17
➤ Chapitre 2	Zone Ub	P23
➤ Chapitre 3	Zone Ue	P28
➤ Chapitre 4	Zone Ui	P33
➤ Chapitre 5	Zone Ut	P38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER P43

Dispositions applicables à la zone AU		P44
➤ Chapitre 1	Zone 1AUa	P45
➤ Chapitre 2	Zone 1AUb	P51
➤ Chapitre 3	Zone 2AUa	P57
➤ Chapitre 4	Zone 3AUa	P63

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES P69

➤ Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A	P70
--------------	--------------------------------------	-----

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES P75

➤ Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone N	P76
--------------	--------------------------------------	-----

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11) P81

TITRE VII – ANNEXE : PALETTE VEGETALE P88

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GREZIEU LE MARCHE**.
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9) du Code de l'urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Elles correspondent aux zones à urbaniser pouvant présenter un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Les installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager pour ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 et suivants du Code de l'Urbanisme ou à déclaration préalable pour ceux mentionnés aux articles R421.23 à R421.25 du code de l'urbanisme.
- 3) Dans les espaces boisés classés :
 - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par des risques de glissement de terrains sur des secteurs classés en zone naturelle ou en zone agricole.

~~Une étude a été réalisée par le CETE en 1989. Elle fait apparaître des secteurs à risques faibles et moyens. Ces zones sont affichées sur le document graphique. Elles sont inconstructibles sauf dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude géotechnique qui détermine des conditions particulières, décrites ci-après.~~

~~Cette étude géotechnique complémentaire a été réalisée par le bureau d'études hydrogéotechnique Sud Est, en 2007. Elle détermine les conditions de construction des secteurs étudiés qui concernent :~~

- ~~— La Brillolle,~~
- ~~— La Côte Roman,~~
- ~~— Le Choron,~~
- ~~— Le Clemençon,~~
- ~~— Le Sorlin,~~
- ~~— Le Fouillat,~~
- ~~— Le Cornier-Layat,~~
- ~~— Les Brosses,~~
- ~~— La Brochetière,~~
- ~~— Grange Reynard,~~
- ~~— Le Viricel,~~
- ~~— Cumina,~~
- ~~— La Gimond.~~

~~Cette étude détermine 3 types de zones :~~

- ~~— les zones de type 1 (G1 sur le document graphique) : toute construction est interdite~~
- ~~— les zones de type 2 (G2 sur le document graphique) : les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de limiter la pente des talus, de capter les venues d'eau et de gérer les eaux pluviales,~~
- ~~— les zones de type 3 (G3 sur le document graphique) : les extensions et les constructions sont autorisées sous réserve de gérer les eaux de surface et de raccorder les constructions nouvelles au réseau collectif d'eaux usées.~~

~~Le document graphique du PLU reporte les périmètres des zones 1 et 2.~~

~~**L'ensemble des autres zones exposées au risque géologique est considéré comme inconstructible.**~~

La commune a fait réaliser une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

Attention, sont uniquement listés ci-dessous les prescriptions relevant du code de l'urbanisme. Les autres règles figurent dans l'étude réalisée par GEOTEC et annexée au PLU.

Les zones d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue

- Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- La construction devra être adaptée à la nature du terrain.
- Terrassements :
 - o En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu
 - o Les pentes maximums des talus de déblai seront soit de
 - 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)
 - Ou de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.
- Fondations et implantation des constructions
 - o On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Gestion des eaux
 - o Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - o On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - o Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin sera posé avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau.

Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

Article 8 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 9 – Antennes :

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

Article 10 – Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L442-4 du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

Sur la commune de GREZIEU LE MARCHE, des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis déclaration préalable (art L123-1 (7) et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

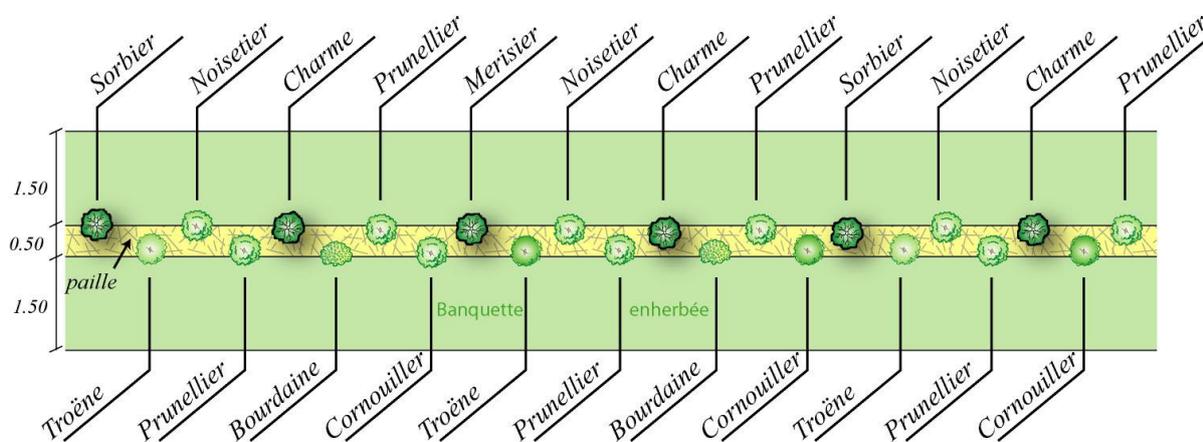
Toute haie protégée au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimée. En cas d'intervention sur ces haies, les continuités des haies devront être reconstituées. En cas de destruction elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées comportant les essences indiquées ci-dessous avec :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après.

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - Aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



DEFINITIONS DE BASE

Acrotère : prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Affouillement – exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement d'une construction :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment rappeler, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane :

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Clôture à claire voie :

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions bioclimatiques :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage d'entrepôt commercial :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) à condition qu'elle représente un rôle fonctionnel nécessaire à l'entreprise agricole
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

Défrichement :

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt de véhicules :

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Emplacement Réservé :

- Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la SHON du corps de bâtiment.

Espaces boisés classés :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole :

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type collectif :

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitation de type individuel :

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point mesuré (à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques) :

- à l'égout de toiture pour les constructions principales,
- et au faîtage pour les annexes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Piscine :

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique (article L111.3 du code de l'urbanisme) :

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitude au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123.1.16 du code de l'urbanisme

Le PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) :

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons et des loggias non fermés, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Surface minimum d'installation :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC :

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en plusieurs zones

- **La zone Ua : à vocation centrale**
- **zone Ub : zone d'extension de l'habitat**
- **zone Ue : zone réservée aux équipements d'intérêt collectif**
- **zone Ui : zone réservée aux activités économiques**
- **Zone Ut : zone réservée aux occupations à usage de loisir, d'accueil touristique, d'activité économique.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à la partie centrale. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

Elle comporte un secteur Uaa et un secteur Uab de règles d'implantations particulières. Dans ces secteurs les constructions doivent s'implanter selon les indications du plan de masses figurant sur les documents graphiques du règlement.

Les sous-secteurs Uaa et Uab sont soumis à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m² de SHON, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve que leur SHON totale n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

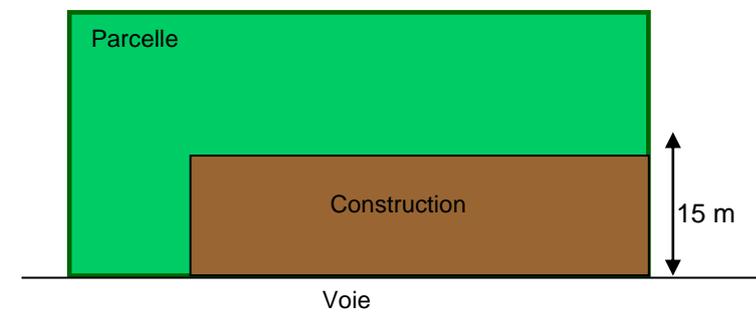
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

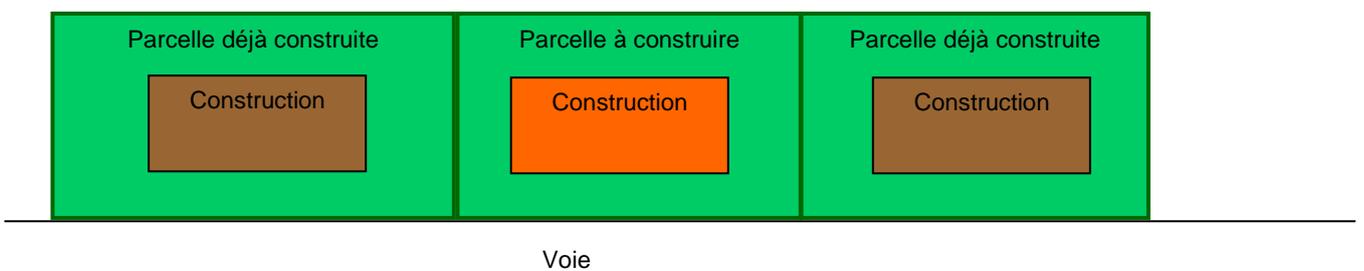
Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, et dans une bande d'une profondeur de 15 m par rapport à la voie.



L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



Dans les secteurs Uaa et Uab les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation portés au document graphique du règlement (secteur de plan de masse).

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales sauf en cas d'impossibilité technique.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Dans le secteur Uaa et Uab les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation portés au document graphique du règlement (secteur de plan de masse).

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage de toiture ne pourra excéder 11m.
- Dans les secteurs Uaa et Uab la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage de la toiture devra respecter les indications portées au document graphique du règlement (secteurs de plan de masse).
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces extérieurs des parcelles d'occupation commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou enherbés.
- 5) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 10% d'espace vert.
- 6) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la périphérie du centre ancien, à dominante d'habitat pavillonnaire.

A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Elle comporte un sous-secteur Uba dans lequel la densité est limitée en raison des difficultés d'assainissement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON totale n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

2) Les voies en impasse sont autorisées:

- Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
- et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Dans le sous-secteur Uba, une surface minimale de 800 m² est exigée par construction.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 4 m ;

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8.50 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitations il est exigé une place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités artisanales industrielles, commerciales et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues (petit commerce)

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 10% d'espace vert.
- 7) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0.4

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services d'intérêt public

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau
 - de services autres que ceux admis à l'article Ue 2
 - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
 - d'annexes à l'habitation
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration, et autorisation et si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les activités de service d'intérêt public s'ils sont liés aux équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement, et si elle ne dépasse pas 100 m² de SHON.
- Les constructions à usage de stationnement public

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone Ue il est exigé un retrait minimal de 4m de la limite de zone.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 13 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Il est exigé des espaces libres autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces seront traités préférentiellement en allées plantées le long des voies de desserte, ils intégreront dans un aménagement paysagé les ouvrages de rétention des eaux pluviales ainsi que les circulations piétonnes.
La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole sauf celles autorisées à l'article 2
 - d'habitation et leur extension,
 - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales sauf celles autorisées à l'article 2
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2.
 - De commerces sauf ceux autorisés à l'article 2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone,
- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de SHON (hors stockage),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les loges de gardien dans la limite de 30 m² de SHON et si elles sont intégrées à la construction d'activités.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles
- Les annexes à l'habitation et les piscines des habitations existantes sur la zone,

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5.50m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Des dispositifs spéciaux devront être installés pour les eaux résiduelles ayant un caractère polluant spécifique.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il pourra être imposé un prétraitement pourra être imposé (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions sera :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait. Dans ce cas, l'espace entre l'alignement et la construction sera traité en espace paysagé et ne recevra ni stockages ni dépôts.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 3 m est imposé

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Le CES est fixé à 0.6

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- la hauteur maximale est fixée à 10 m au point le plus haut (hors installations techniques)
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

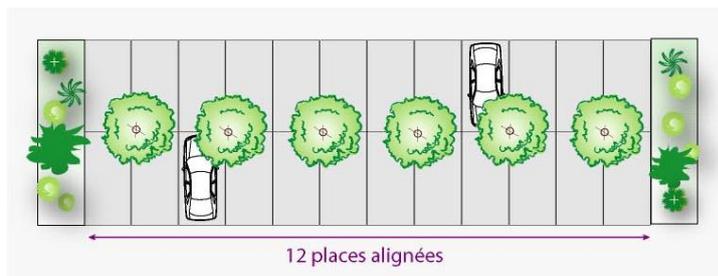
Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.

3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



4) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

6) Les limites de la zone Ui seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

8) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités de loisir, d'accueil touristique et économique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites

Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, et de commerce sans limitation de SHON et dans le volume bâti existant
- Les aménagements nécessaires aux activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, et de commerce.
- Les constructions représentant un complément fonctionnel nécessaire aux activités de loisir, d'hébergement touristique, d'accueil touristique et de commerce existants dans la limite de 30 m² de SHOB.
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ut 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants

Article Ut 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ut 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 8.50 m pour les autres constructions autorisées mesurée au faîtage de la toiture. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 8.50 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ut 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ut 12 – Stationnement

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

Article Ut 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.
- 4) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Plusieurs zones AUa sont mises en place.

La zone AUa est ouverte à l'urbanisation, les réseaux et voiries existants à la périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour desservir la zone à urbaniser. Les secteurs concernés sont :

- **la zone 1 AUa Cumina ouverte à l'urbanisation**
- **la zone 1 AUb Cumina ouverte à l'urbanisation**
- **la zone 2 AUa Cumina ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie des zones 1AUa et 1AUB sont concernées par un permis de construire accordé**
- **la zone 3AUa de Cumina ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie de la zone 2AUa est concernée par un permis de construire accordé**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au secteur Ouest de Cumina. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées:
 - Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
 - et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- 3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée d'une largeur de 5 m,
- sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade des voies, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 4 m ;

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8.50 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Dans les ensembles d'habitations il est exigé une place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 1AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs autres que voies de desserte) à raison de 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 7) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 15% d'espace vert.
- 8) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 9) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 10) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est limité à 0.4

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au secteur Sud de Cumina. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone avec une surface minimale d'opération sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1, si elles se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération d'aménagement de 0.35 ha est imposée. En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne laisse pas de surface résiduelle non intégrée à l'aménagement d'ensemble.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUb 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées:
 - Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
 - et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- 3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :
 - Une chaussée d'une largeur de 5 m,
 - sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 1AUb 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 1AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade des voies, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 4 m ;

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8.50 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Dans les ensembles d'habitations il est exigé une place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 1AUb 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs autres que voies de desserte) à raison de 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 7) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 15% d'espace vert.
- 8) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 9) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 10) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article 1AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est limité à 0.4

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au secteur Nord de Cumina. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

La zone 2 AUa Cumina est ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie des deux zones 1AUa et 1AUB sont concernées par un permis de construire accordé

La zone 2AUa est soumise à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m² de SHON, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 2AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2 AUa est ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie des deux zones 1AUa et 1AUb sera concernée par un permis de construire accordé

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées:
 - Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
 - et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- 3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :
 - Une chaussée d'une largeur de 5 m,
 - sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade des voies, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 4 m ;

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8.50 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Dans les ensembles d'habitations il est exigé une place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs autres que voies de desserte) à raison de 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 7) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 15% d'espace vert.
- 8) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 9) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 10) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est limité à 0.6

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au secteur centre de Cumina. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 3 AUa Cumina est ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie de la zone 2AUa sera concernée par un permis de construire accordé

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone avec une surface minimale d'opération sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 3AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 3AUa 1, si elles se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération d'aménagement de 0.35 ha est imposée. En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne laisse pas de surface résiduelle non intégrée à l'aménagement d'ensemble.

La zone 3 AUa est ouverte à l'urbanisation une fois que 80 % de la superficie de la zone 2AUa sera concernée par un permis de construire accordé.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m².
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées:
 - Si elles concernent un linéaire inférieur à 100m
 - et /ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :
 - Une chaussée d'une largeur de 5 m,
 - sur au moins un côté de la chaussée : un espace paysager et planté intégrant un espace de circulation des piétons et des cycles ;

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 3AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 3AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 3AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade des voies, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 4 m ;

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 3AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif

Article 3AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, au faîtage de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8.50 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Dans les ensembles d'habitations il est exigé une place banalisée pour 2 logements.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article 3AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs autres que voies de desserte) à raison de 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les espaces de fonctionnement des parcelles d'occupations commerciales ou d'activités devront être plantées à hauteur de 15% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 7) Pour toutes les constructions autres que celles mentionnées dans les alinéas précédents, il est exigé 15% d'espace vert.
- 8) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 9) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 10) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article 3AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est limité à 0.6

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par des risques géologiques reportés par une trame spécifique. ~~Ces secteurs sont inconstructibles sauf les périmètres :~~

- ~~G2 : où les extensions des constructions existantes sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2) sous réserve de limiter la pente des talus à 3 horizontal pour 2 vertical, de capter les venues d'eau, et gérer les eaux de ruissellement).~~
- ~~G3 : où les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2), sous réserve de gérer les eaux de surface par des formes de pentes, fossés, cunettes et de raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'eaux usées.~~

~~Rappel dans les secteurs G1 : toute construction est interdite~~

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

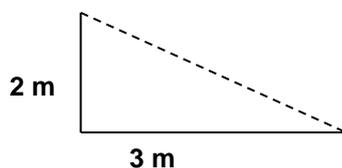
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations y compris classées, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans les dispositions générales à condition d'être situés à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation existants.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation des sièges d'exploitation sont en outre limitées à 150 m² de SHON et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m)
- Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur et si elles sont situées dans un rayon de 30 m de la construction principale,
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Rappel : dans les secteurs soumis aux risques géologiques sol se reporter aux dispositions générales

~~Secteurs G2 : les extensions des constructions existantes sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2) sous réserve de limiter la pente des talus à 3 horizontal pour 2 vertical, de capter les venues d'eau, et gérer les eaux de ruissellement).~~



~~Secteurs G3 : les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2, sous réserve de gérer les eaux de pluviées par des formes de pentes, fossés, cunettes et de raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'eaux usées ou de se conformer à l'assainissement préconisé par l'étude géotechnique).~~

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire ;

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et des équipements collectifs. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faitage de toiture ne doit pas excéder :

- 11 m pour les constructions à usage agricole (hors installations techniques)
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 8.50 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises,
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé, les stationnements seront aménagés dans l'enveloppe bâtie existante. Dans ce cas il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement créé.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.
- 4) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle permet la gestion des habitations existantes en limitant leur extension ainsi que les changements de destination.

La zone N est concernée par des risques géologiques reportés par une trame spécifique. ~~Ces secteurs sont inconstructibles sauf les périmètres :~~

- ~~— G2 : où les extensions des constructions existantes sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article N2) sous réserve de limiter la pente des talus à 3 horizontal pour 2 vertical, de capter les venues d'eau, et gérer les eaux de ruissellement).~~
- ~~— G3 : où les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article N2), sous réserve de gérer les eaux de surface par des formes de pentes, fossés, cunettes et de raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'eaux usées.~~

~~Rappel dans les secteurs G1 : toute construction est interdite.~~

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

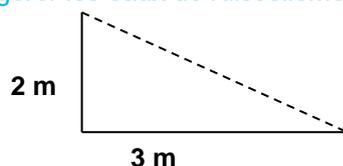
Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Pour les constructions d'habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² :
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 150 m² de SHON (existant + extension) et sans modification de volume,
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 150m² de SHON (existant + extension)
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m² de SHOB et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- Le changement de destination des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de 150 m² de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour une activité artisanale ou de bureau ou d'hébergement touristique dans le volume bâti existant et sans modification de volume, dans la limite de 150 m² de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
- Les serres

Rappel : dans les secteurs soumis aux risques géologiques, cf dispositions générales

~~Secteurs G2 : les extensions des constructions existantes sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article N2) sous réserve de limiter la pente des talus à 3 horizontal pour 2 vertical, de capter les venues d'eau, et gérer les eaux de ruissellement).~~



~~Secteurs G3 : les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées (dans la limite des constructions autorisées à l'article N2, sous réserve de gérer les eaux de pluviiales par des formes de pentes, fossés, cunettes et de raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'eaux usées ou de se conformer à l'assainissement préconisé par l'étude géotechnique.~~

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. L'aménagement des accès desservis par une route (départementale, nationale ou communale) sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie. Pour les voies communales l'acceptation du permis vaut accord du gestionnaire.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 4 m (bord du bassin).
- Les abris pour animaux parkés seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

DISPOSITIONS GENERALES

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe
- 8.50 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions au faîtage de la toiture. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 8.50 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques..
- 4) Les espèces végétales utilisées pourront être choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : maisons de type provençal, hacienda, chalets savoyards, architectures néo-classiques ...)

La volumétrie des constructions sera compacte, simple rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence – un plan orthogonal.

1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On préférera les enduits lisses.

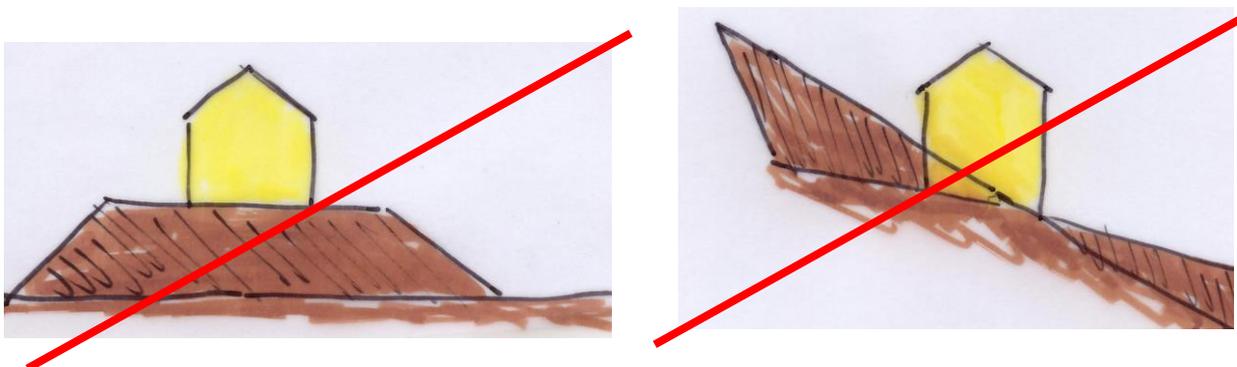
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Recommandation : la pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.

Les talus doivent être plantés.

1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- **Pour les constructions d'habitation :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
- Soit d'un mur bahut de 20 cm de large environ et dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,60 m. il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché ». la longueur de ce type de clôture devra être limitée : aux abords du portail, en limite sur voie publique et éventuellement en prolongement d'annexes de la construction principale (abri piscine, garage, annexes techniques...). En aucun cas il ne pourra constituer l'ensemble de la clôture et sera limité à 50% du linéaire sur voirie et ne pourra excéder 15 m.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

- **Pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles:**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis soudé rigide à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie.

Elles seront doublées d'une haie celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.

1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas ils seront disposés de façon à ne pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Les coffrets électriques, et les boîtes aux lettres devront être encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Un local collectif pour les poubelles est obligatoire pour les ensembles d'habitation.

1.6/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures seront de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Leur pente sera comprise entre 35 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans sera identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, tous les pans doivent avoir le même débord, soit 40 à 60 cm.

2.3/ Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite et conformes au nuancier disponible en mairie. Le panachage des tuiles est interdit.

2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.

2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf en RDC ou d'autres dimensions sont admises.

2.8/ Menuiseries

Les menuiseries seront dans une coloration conforme à la palette disponible en mairie.

2.9/ Vérandas

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou en matériaux transparents translucides.

3 - Restauration des bâtiments anciens

3.1/ La restauration des maisons anciennes respectera les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes ouverts « chapis » ne seront pas fermés, les oppidums « aîtres » seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront ni abaissés ni surélevés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite.

3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.

3.3/ Les volets seront d'aspect bois. Ils pourront être peints

3.4/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

3.5/ Les couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

Pour les changements de toitures dont l'existant est dans un autre type de tuiles, une couverture du même type de tuiles pourra être mise en œuvre.

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

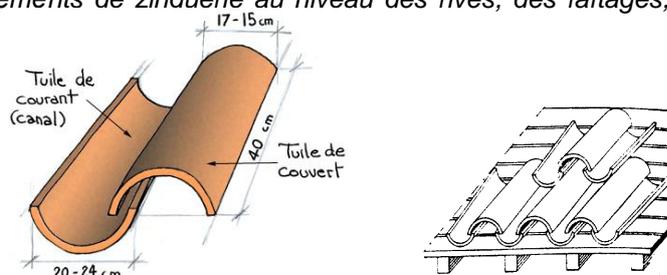
Recommandations :

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.

Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinquerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtières.



3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).
Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.
Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.

3.7/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

4.1/ Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

4.2/ Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 % pour les toitures traditionnelles en tuile dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moins importantes et les toitures terrasses sont admises dans le cas de toitures industrielles.

Les édifices (cheminées, antennes, ouvrages techniques) devront être limités en toiture.

4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

5) Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine

5.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant. Notamment ils ne devront pas créer de rupture dans la cohérence bâtie du site dans lequel ils s'insèrent.

5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction dans un projet architectural. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5.3 Coloration des façades

La coloration des façades respectera la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

5.4 Les ouvertures

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée.

5.5 Les menuiseries

Les menuiseries seront d'une coloration respectant la palette disponible en Mairie. Les teintes vives et blanches pour les menuiseries sont interdites

5.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limitées en nombre et en taille et disposés de façon régulière sur la toiture.

TITRE VII – Annexe : la palette végétale

La palette végétale

Une palette végétale est mise en place pour la commune, elle a pour objectif de diversifier les plantations et de freiner l'uniformisation en cours du paysage.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement

Tilleul, Erables, Sophora japonica, Liquidambar, Frêne, Chêne rouge, Chênes, Charmes, Hêtres, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Noisetiers, Néfliers, Prunelliers, Amélanchier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseillers, houx, lilas, sureau noir, neflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

- Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Buddleïa davidii, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,

Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Joncs, Roseaux,

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.