



## Grézieu le Marché Règlement



Règlement comportant :

- La version approuvée le 15/09/2009
- La révision avec examen conjoint n°1 approuvée le XXX
- La modification avec examen conjoint n°1 approuvée le XXX



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
	Article 1 - Champ d'application territoriale .....	4
	Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	4
	Article 3 - Division du territoire en zones.....	5
	Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
	Article 5 - Adaptations mineures.....	6
	Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol .....	6
	Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : .....	6
	Article 8 – Droit de préemption urbain :.....	7
	Article 9 – Antennes : .....	7
	Article 10 – Éléments du paysage à protéger :.....	8
<b>2</b>	<b>DEFINITIONS DE BASE .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>18</b>
	Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	18
	Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	24
	Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	31
	Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	37
	Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut.....	43
<b>4</b>	<b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>48</b>
	Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....	49
	Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb .....	56
	Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa .....	63
	Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa.....	70



**5 TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 77**

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... 77

**6 TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES ..... 82**

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... 82

**7 TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)..... 87**

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions ..... 87

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle ..... 89

4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité ..... 92

5) Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine ..... 93

TITRE VII – Annexe : la palette végétale..... 94



## 1 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 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 maximales des talus 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 minimale 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 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 gravitaire 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 :

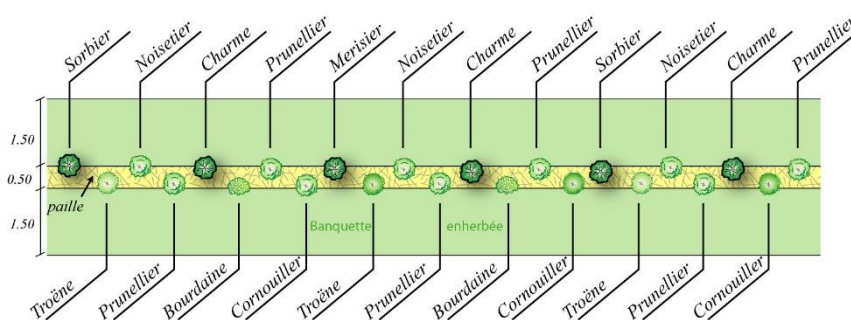
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées comportant les essences indiquées ci-dessous avec :

- 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

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

### Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :





## 2 DEFINITIONS DE BASE

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

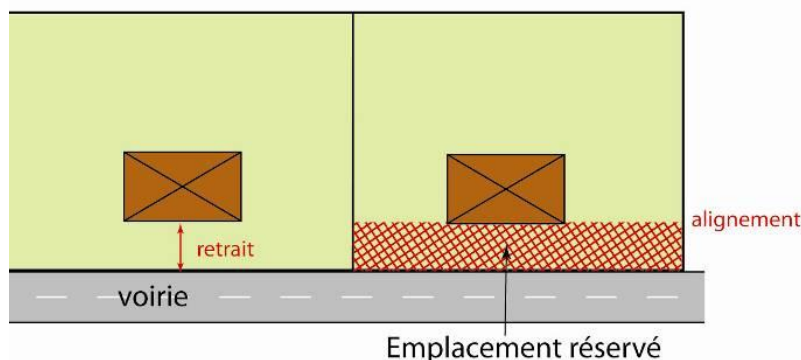
### Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. 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. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

### Aménagement :

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

### Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.



## **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, piscines, abris pour animaux parqués non agricoles, etc...

## **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

## **Coupe et abattage d'arbres**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, 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 et 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 sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

## **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

## **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

## **Défrichement**

Les 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.



### **Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

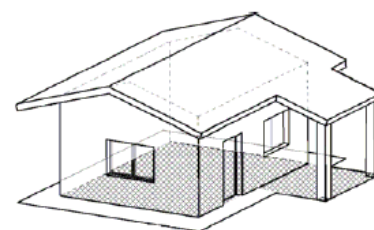
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)**

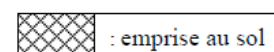
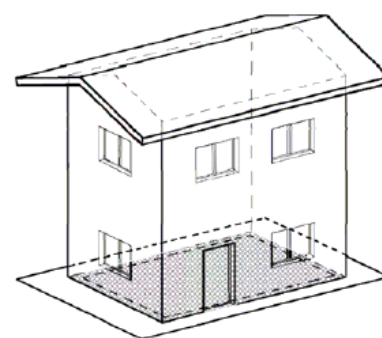
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19





## Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

*NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.*

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.



NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

### **Extension**

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

### **Hauteur**

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel (mesuré avant travaux) et soit par l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation...

Pour la commune, la hauteur se mesure au faitage

Dans le cas d'une toiture terrasse, le bas de l'acrotère est pris en compte.

### **Impasse**

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

### **Implantation :**

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.





### Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

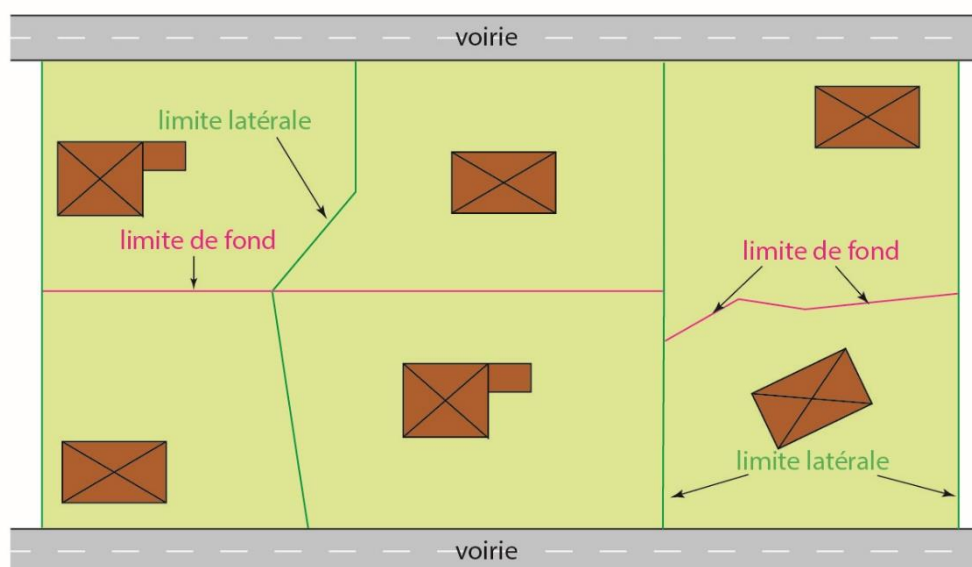
### Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

### Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

**Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :**



**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement 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.

**Marge de recul :** Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)



### **Mur de soutènement :**

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

### **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...

**Pan :** Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon :** Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### **Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Remblai :** Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie :** Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

### **Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

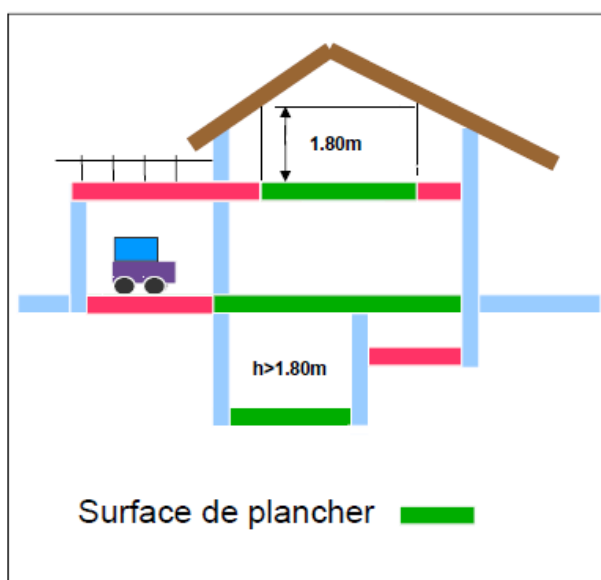
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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



## La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



### **Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

### **Voie et Accès**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



### 3 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 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~

~~Le sous-secteur Uab est soumis à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~





### 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 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 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 surface de plancher totale n'excède pas 250 m2.
- Les constructions à usage de stationnement public.



### 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.

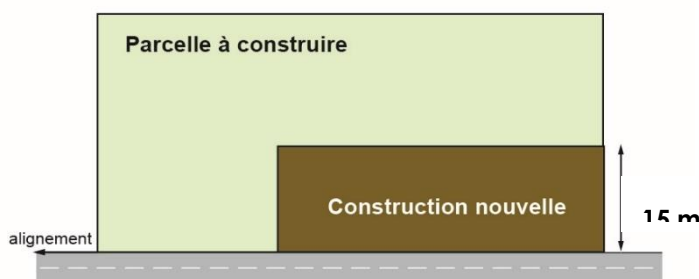
Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

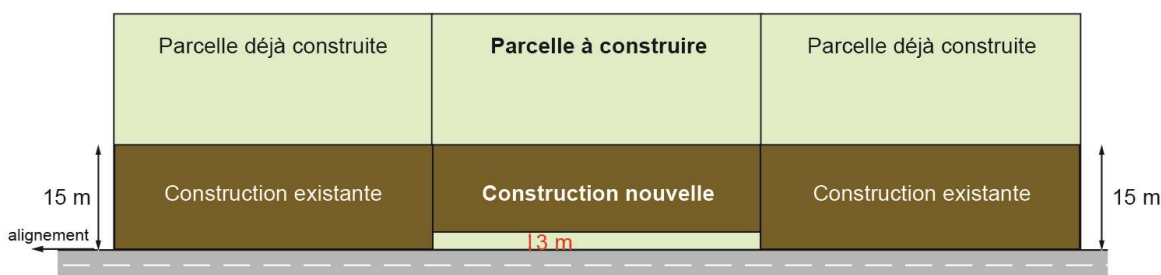
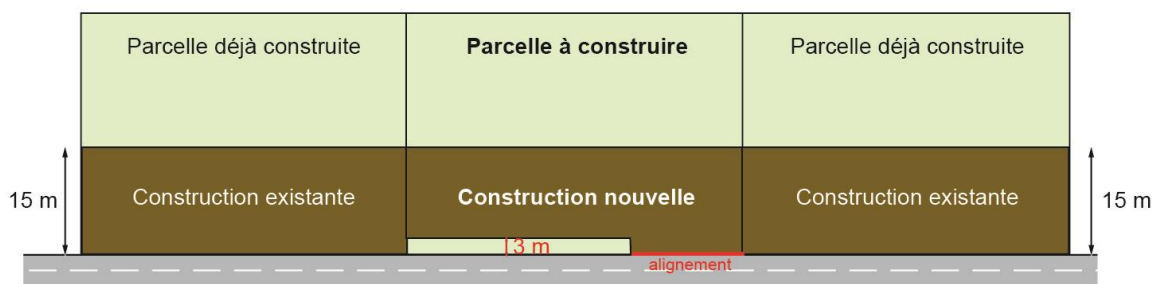
Sans objet.

### 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 4-0.5 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 11 m.
- 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.

### **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.~~



### 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 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 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 surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement public.



### 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 m<sup>2</sup> 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 4-0.5 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.

### Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le COS est fixé à 0.4~~

Non réglementé





### **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



### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement public



### 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.



#### 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.





### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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,



### 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 résiduaires 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 règlementé.

#### **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, l'implantation se réalise soit :

- En limite
- Avec 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~~

Non réglementé

### 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.

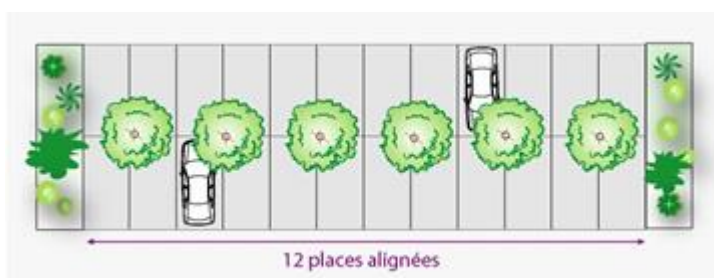
### Article Ui 12 - Stationnement

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.

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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



### **Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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 surface de plancher 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 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol.
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles

### **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 4-0.5 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.



## 4 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.



### **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 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 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 surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.~~
- ~~— Les constructions à usage de stationnement public.~~



## Article 1AUa 3 – Accès et voirie

### ACCÈS :

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 PIÉTONS 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 0.5 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~~

~~Non réglementé~~



## **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.~~



## Article AUa 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 AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

Chaque secteur AUa s'urbanisera en une seule opération d'ensemble.

Les zones AUa1 et AUa2 sont urbanisables immédiatement.

La zone AUa3 est urbanisable lorsque 80 % de la surface de la zone AUa2 fera l'objet de permis de construire accordés.

La zone AUa4 est urbanisable lorsque 80 % de la surface de la zone AUa3 fera l'objet de permis de construire accordés.

~~La zone AUa4 est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre 20 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.~~

~~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 surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.~~
- Les constructions à usage de stationnement public.



## Article AUa 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 AUa 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 AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé





### Article AUa 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 AUa 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 4-0.5 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 AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé



### Article AUa 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 AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article AUa 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 AUa 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 AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le COS est limité à 0.4~~

Non réglementé



## 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.~~

~~L'urbanisation se réalisera en une seule opération d'ensemble.~~

~~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 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~



### **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 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 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.~~

~~L'urbanisation se réalisera en une seule opération 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 surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.~~
- ~~— Les constructions à usage de stationnement public.~~



## Article 2AUa 3 – Accès et voirie

### ACCÈS :

~~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 PIÉTONS 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 0.5 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~~

~~Non réglementé~~



## 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.~~

~~La zone 3AUa est soumise à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~



### **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 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 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.~~

~~La zone 3AUa est soumise à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~

~~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 surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.~~
- ~~— Les constructions à usage de stationnement public.~~



### Article 3A Ua 3 – Accès et voirie

#### ACCÈS :

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 PIÉTONS 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 0.5 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~~

~~Non réglementé~~



## **5 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.



## 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 **+50-200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher 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.
- **L'aménagement des constructions existantes**
- **Les changements de destination identifiés sur le document graphique dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Une piscine maximum par habitations existantes. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale.



## 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 4-0.5 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 faîtage 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.



## **6 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.



## 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 m<sup>2</sup> 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.

L'aménagement des constructions existantes

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - o 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Une piscine maximum par habitations existantes. Elle doit être implantée à moins de 20 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 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.

Les serres





### 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 4-0.5 m (bord du bassin).

~~— Les abris pour animaux parqués 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.

## 7 TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

### 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.

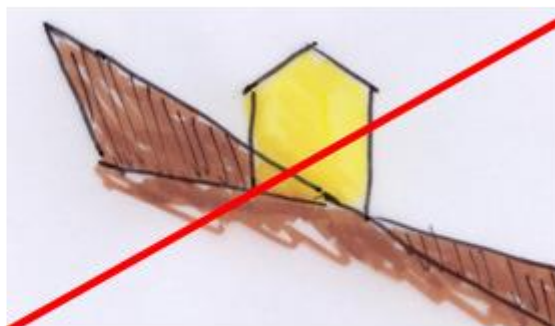
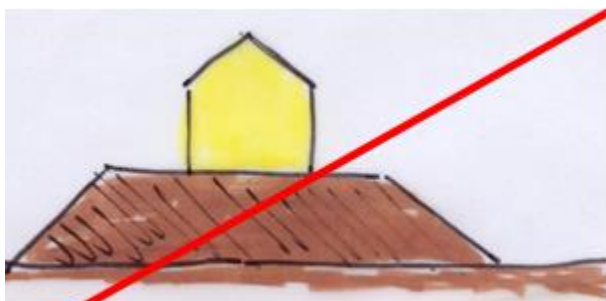
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie.

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 faîtage 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

Ils seront d'aspect bois et 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%).

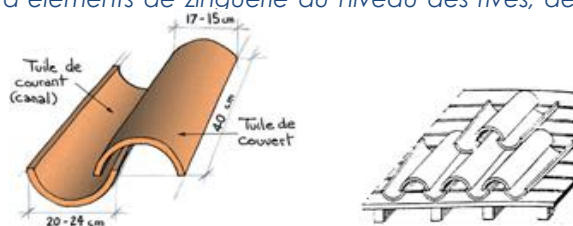
##### **Recommandations :**

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 faîtage 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 édicules (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, charmillie, 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, Buddleia 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.