

# Modification de droit commun n°1

Règlement comprenant également les modifications simplifiées n°1 et n°2  
et la révision avec examen conjoint n°1



## Dieulefit



Règlement





## Sommaire

<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles .....	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :.....	5
Article 7 – Droit de préemption urbain : .....	7
Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme .....	7
Article 9 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes.....	9
Article 10 – Captages.....	9
Article 11 - Définitions .....	10
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits .....	16
 <b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	 <b>17</b>
Chapitre1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	18
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	22
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	27
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	32
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	37
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	42
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up .....	46
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut .....	51
 <b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	 <b>55</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....	56
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb .....	60
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	64
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	68
 <b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	 <b>72</b>
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	72
 <b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	 <b>77</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	77
 <b>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) .....</b>	 <b>81</b>



## 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 Dieulefit.

### 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 L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.
- 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. 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 Directeur des Antiquités.



## **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 dénominations suivantes :

### **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, 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.

### **Zones à urbaniser**

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés 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 collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4.



## **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 L 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L 123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones à risques naturels

## **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

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 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :**

**La commune est concernée par les risques d'inondation du Jabron et du Saleras.**

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...)
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol à l'exclusion de toute construction et de tout terrain de camping,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites.

**En dehors des secteurs délimités au document graphique par une zone inondable, le territoire communal comporte également de nombreux axes d'écoulement (ravins, combes, talwegs et vallats), qui peuvent s'avérer dangereux lors d'évènements pluvieux intenses et prolongés. En l'absence d'une étude hydraulique spécifique, une distance de 20 mètres, par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges.**

**La commune de Dieulefit est exposée aux risques d'incendie.** Les secteurs exposés à ce risque figurent sur le document graphique en annexe du PLU. Il est rappelé que dans ces secteurs les habitations sont soumises à une obligation de débroussaillage au titre de l'article L 322.3 du code forestier.



**La commune de Dieulefit comporte des secteurs affectés par des :**

- aléas d'effondrement de cavités souterraines ;
- aléas d'éboulement de falaise ;
- aléas de chutes de blocs et/ou de pierres ;
- aléas de glissements de terrain

Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique. Ils ont fait l'objet d'une étude annexée au PLU.

Des fiches de recommandations et de prescriptions pour les secteurs concernées figurent dans cette étude annexée au PLU.

**Dans ces secteurs il conviendra de prendre en compte les règles suivantes en fonction des occupations autorisées dans la zone U, AU, A, ou N du PLU dans lequel se trouve le tènement objet de la demande.**

**En zone d'aléa fort :**

De manière générale, les nouvelles constructions sont interdites. Peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>
- Les travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**En zone d'aléa moyen ou faible :**

Sont autorisés les mêmes travaux que ceux listés ci-dessus.

Peuvent être autorisés, en complément de cette liste, les projets ayant fait l'objet, sur le secteur concerné, d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé afin, d'une part de garantir la pérennité du projet par rapport à la nature du sol et à la pente et, d'autre part d'éviter toute conséquence défavorable sur les terrains environnants.

Les travaux d'aménagement ou de changement de destination n'ayant pas d'incidence, ni sur la structure, ni sur la stabilité du bâti existant sont dispensés de cette étude géotechnique.

Pour les projets d'ensemble, cette étude s'étendra de l'étude géotechnique préalable du site au suivi géotechnique d'exécution.



## Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

## Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§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 des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

**Sur la commune de Dieulefit, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des jardins de qualité paysagère.**

### **Pour les haies :**

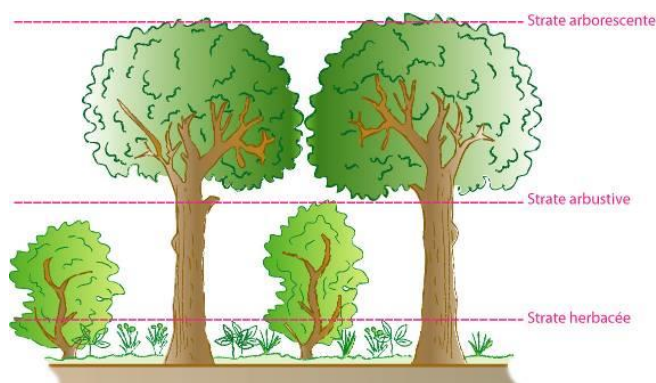
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».







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>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li><li>- Houx</li><li>-</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><li>-</li></ul>

**Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien et il est interdit de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :**

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*):
- Variétés: Abbondanza, James Grieve.
- Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*):
- Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.
- Poirier (*Pyrus communis*):
- Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,
- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*):
- Variétés: Kumoi, Nijisseiki.
- Cotonéaster:
- Espèces, sous-espèces ou clones: *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x. *Herbsfeuer*..
- *Pyracantha* ou buisson ardent:
- Espèces ou cultivars: *Atalantioides* « *Gibsi* ».
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur):
- Espèces ou cultivars: *Crittenden*.
- *Crataegus*:
- semis de *Crataegus*;
- plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

#### Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.





### Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

## Article 9 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba...

## Article 10 – Captages

La commune de Dieulefit est alimentée en eau potable par les captages Fabras, Farnier, Saint Maurice et Veyret qui appartiennent au Syndicat intercommunal pour l'eau et l'assainissement de Dieulefit Poet Laval.

Les captages Fabras, Farnier et Saint Maurice ont fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (17/10/1994).

Le captage Veyret a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (9/09/1999 et 21/03/2000).

Le captage La Baume Rouge situé sur la commune d'Eyzahut a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (9/02/1998).

Ces mesures de protection constituent une servitude d'utilité publique dont la cartographie des périmètres de protection est annexée au PLU.



## **Article 11 - Définitions**

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

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.

### **Aires de stationnement :**

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

### **Aires de jeux et de sports :**

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

### **Aménagement :**

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

### **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 etc...

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

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

### **Alignement**

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

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

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



### **Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

### **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.





### **Changement de destination**

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

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Constructions à usage 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 (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### **Défrichement**

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

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

### **Emplacement Réserve :**

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



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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

**Emprise au sol**

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. » ;

**Ensemble d'habitations :**

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 4 logements ou de 4 lots.

**Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...).

**Espaces boisés classés**

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

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

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

**Extension**

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

**Exploitation agricole**

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Habitations légères de loisirs**

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



### Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

### Impasse

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

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

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

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

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

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

### Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

### Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

*Une demande d'autorisation d'urbanisme adaptée devra être déposée afin de s'assurer de la possibilité de réaliser les travaux.*

### Servitude au titre de l'article L123-2

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

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





## **Article L123-1.5 (16°) du code de l'urbanisme**

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

### **Surface de plancher**

Art. R. 112-2. 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. »

### **Stationnement de caravanes :**

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

### **Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 2008). Pour les élevages hors sol, les SMI nationales sont fixées par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985.

### **Tènement**

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

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

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

### **Voirie**

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

### **ZAC**

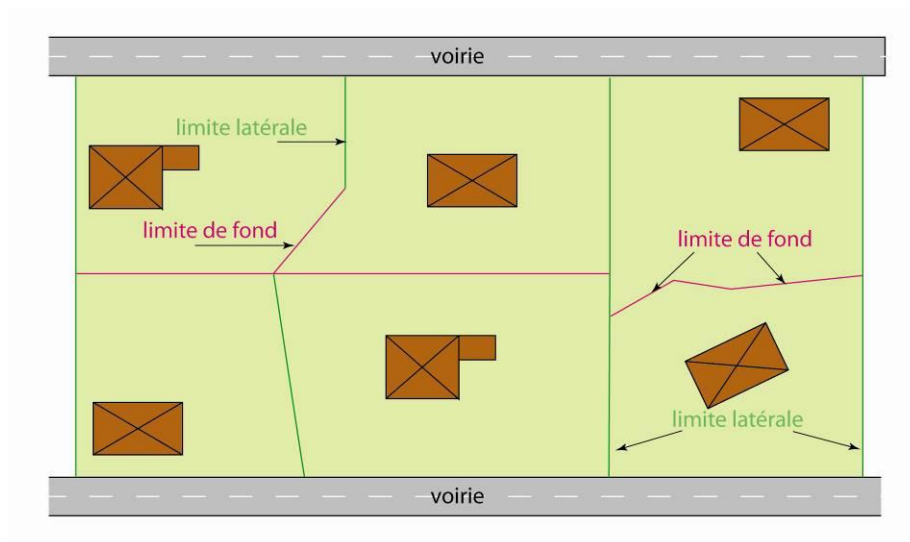
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

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



## Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

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

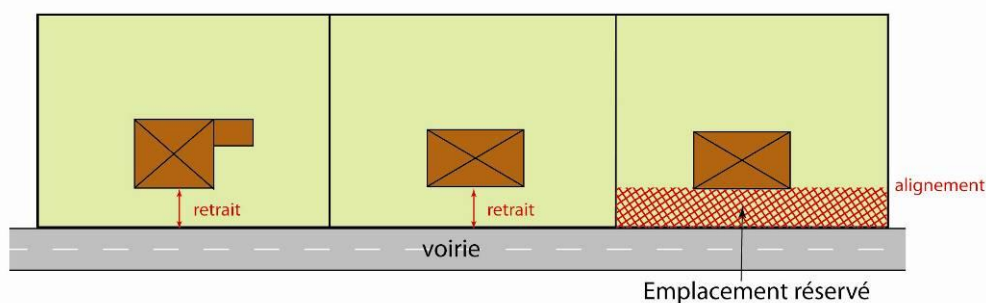


**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- 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 de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, elle est mesurée en tout point de la construction



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel
- Le secteur Ub : correspond aux secteurs multifonctionnels à dominante d'habitat
- Le secteur Uc : correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire
- Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés
- Le secteur Up : correspond aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial,
- Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques
- Le secteur UL : correspond aux secteurs de camping
- Le secteur Ut : correspond aux secteurs à vocation touristique





## **Chapitre1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

*La zone Ua compote un secteur Uav correspondant à la Viale.*

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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2

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 de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

7 - En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie, locaux associatifs) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions. La réhabilitation des constructions existantes n'est pas concernée par cette disposition.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

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

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau



### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

#### 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, comme aux véhicules de service.

#### PARCOURS MODES DOUX:

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle.

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Quand cela est possible techniquement la surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.



### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **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,

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

Le long des voies départementales 538 et 547 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.

Par rapport à l'autre limite séparative donnant sur la voie et aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux soit  $L \geq H / 2$  - avec un minimum de 3m.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

### **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

**Dans la zone Ua :**

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m et devra être en cohérence avec les immeubles adjacents.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m
- 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 ne pourra excéder 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.



#### **Dans le secteur Uav :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant le plus haut adjacent donnant sur la rue.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m
- 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 ne pourra excéder 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.

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

#### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé





## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub comporte un secteur Uba soumis à l'article L123.2a du code de l'urbanisme

### **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 soumises à autorisation
- 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 Ub2.
  - 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 soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

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

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau

Le secteur Uba est soumis dans son intégralité à l'article L123.2a du code de l'urbanisme : dans ce secteur sont interdits pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions, installations, les changements de destinations. La réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.



### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### 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, comme aux véhicules de service.

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

#### PARCOURS MODES DOUX:

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

### Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.



### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

#### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

#### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

### **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

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- 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.

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.





Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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

Non réglementé

#### **Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

La zone Uc comporte un secteur Ucc en assainissement non collectif.

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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- 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 Uc2.
- 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 Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

### **Article Uc 3 - Accès et voirie**

**ACCES :**

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.



## **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, comme aux véhicules de service.

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

## **PARCOURS MODES DOUX:**

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

## **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### Dans la zone Uc

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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### Dans le secteur Ucc

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.



### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

#### **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

#### **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

##### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

#### **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Non réglementé





### Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- 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 Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Uc 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.



### **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Elle comporte un secteur Uel d'occupation mixte : équipements et logements.

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

#### **Dans la zone Ue sont interdits**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 3 - 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 en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
  - industriel,
  - de commerce
  - artisanal,
  - d'hôtel,
  - de bureau,
  - d'habitations,
  - d'annexes à l'habitation,
- 4- Les campings
- 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 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.

#### **Dans le secteur Uel sont interdits :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 3 - 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 en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
  - industriel,
  - artisanal,
- 4- Les campings
- 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 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 soumises à conditions particulières

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

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Dans les secteurs Ue et Uel sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau

## Article Ue 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

### 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, comme aux véhicules de service.

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

### PARCOURS MODES DOUX:

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.





### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

### **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

#### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

#### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

### **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

Non réglementé

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.

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ue 12 - Stationnement

### Dans le secteur Ue :

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

### Dans le secteur Uel :

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

### Dans le secteur Ue :

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) 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.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### Dans le secteur Uel :

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.



Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

#### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

#### **Article Ue 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

**Elle est dédiée aux activités économiques (artisanat, bureaux, commerces dans certaines conditions, industrie, hôtels). Elle comporte un secteur Uic à dominante commerciale.**

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

#### **Dans la zone Ui**

- 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,
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - 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 Ui2
- 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 soumises 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.

#### **Dans le secteur Uic**

- 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,
  - Piscines,
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Uic2,
- 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 soumises à la réglementation SEVESO,



5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction 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 soumises à des conditions particulières

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admis sous conditions :

### Dans le secteur Ui

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.
- les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et seront intégrés à la construction.
- Les constructions de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

### Dans le secteur Uic

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et seront intégrés à la construction.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.
- Les commerces
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

## Article Ui 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

### 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, comme aux véhicules de service.

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





## Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux

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

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

## Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie le long de la RD 540

Le long des autres voies le recul est de 5m de l'alignement de la voie.



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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui ou Uic.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui ou Uic, un retrait minimal de 5 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.

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

Non réglementé.

### Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- 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 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.

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal: une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.

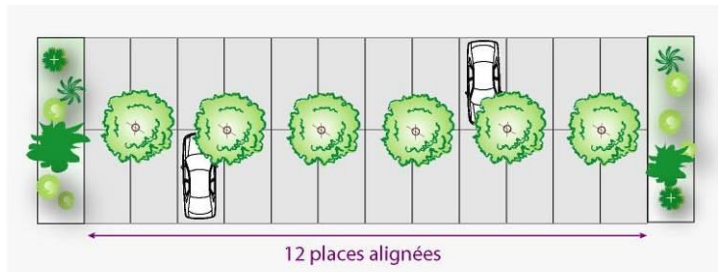
Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> et un minimum de 10 emplacements.



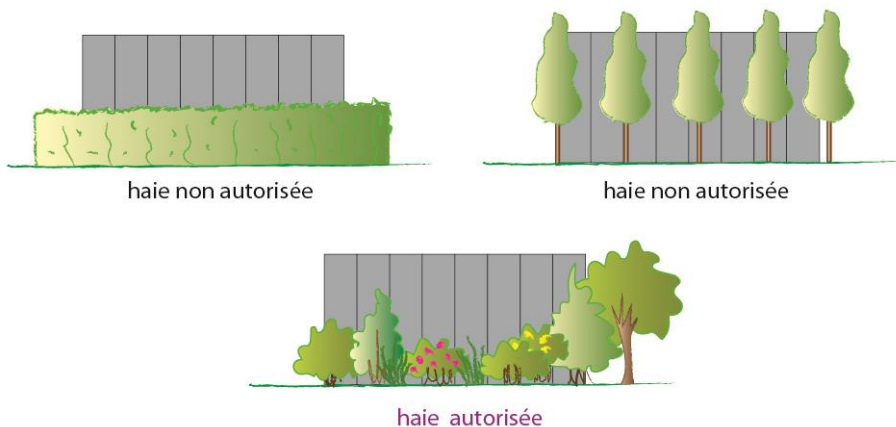
### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité 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.



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



3) Les limites de la zone Ui et de la zone Uic avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

6) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

7) Une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysager.

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

Non réglementé

### Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

### Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## **Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de camping

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités de camping :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UL 2,

3 - Les constructions aux usages suivants :

- Agricoles
- forestiers
- d'entrepôt,
- 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 UL 2.
- d'industrie
- de commerce et de restauration
- d'artisanat
- de bureau,
- d'hôtel
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation,

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

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 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 UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif si elles représentent un complément fonctionnel à la zone
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.



### Article UL 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### 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, comme aux véhicules de service.

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

### Article UL 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.





### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

#### **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

#### **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

##### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

#### **Article UL 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

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

#### **Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article UL 12 - Stationnement**

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



### **Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) 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.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article UL 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article UL 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

La zone Up correspond aux secteurs d'intérêt paysager et patrimonial à préserver

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

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- Agricole,
- d'entrepôts,
- de commerce,
- d'activités artisanales,
- d'activités industrielles,
- d'hôtels,
- de bureau,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- 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,

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 Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admis sous conditions :

Les occupations suivantes par changement de destination sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :

- les habitations
- les bureaux,
- les hôtels,
- tous les types d'équipements d'intérêt collectif,

Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les piscines liées aux habitations existantes,
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe du cours d'eau.



### Article Up 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### 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, comme aux véhicules de service.

### Article Up 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, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.





### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antennes, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

#### **Article Up 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

#### **Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

##### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

#### **Article Up 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) 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 Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Up 12 - Stationnement**

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

Pour les logements il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

### **Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible. En cas de modification d'aires de stationnement des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

- Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure. Un port naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les enrobés seront de couleurs neutres, ou grenailés.

Les plantations anciennes d'essences « nobles » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition de planter une essence noble (la notion d'essence noble est détaillée à l'article 9 des dispositions générales).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### **Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Up 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article Up16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut**

Il s'agit d'une zone à usage d'hébergement hôtelier et d'activités de loisir.

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités touristiques notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ut 2,
- 3 - Les constructions à usage :
  - Agricole et forestier
  - d'entrepôt,
  - 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 Ue 2.
  - industriel,
  - de commerce
  - artisanal,
  - de bureau,
  - d'habitations,
  - d'annexes à l'habitation,
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 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 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 Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif si elles représentent un complément fonctionnel à la zone
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.



### Article Ut 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### 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, comme aux véhicules de service.

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

### Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.



### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

#### **Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

##### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

##### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

#### **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**

Non réglementé

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

#### **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**

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) 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.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article Ut 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article Ut 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur AUa ouvert à l'urbanisation à dominante d'habitat
- Les secteurs AUb ouverts à l'urbanisation à dominante d'habitat
- Les secteurs 1AU fermés à l'urbanisation à dominante d'habitat qui seront ouverts par modification ou révision du PLU
- Les secteurs 2AU fermés à l'urbanisation réservés à la valorisation du parc de Réjaubert qui seront ouverts par modification ou révision du PLU



## **Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

### **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 caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - de commerces
  - d'artisanats
  - 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 AUa.
  - 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 soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau

### **Article AUa 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.



### 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, comme aux véhicules de service.

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

### PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

## **Article AUa 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## **Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

#### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

#### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

### **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**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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.

Pour la construction de logements neufs il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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

Non réglementé

## Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

## Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé





## **Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb**

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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 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 AUb2.
  - 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 AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUb1, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.**

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau

### **Article AUb 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.



## 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, comme aux véhicules de service.

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

## PARCOURS MODES DOUX:

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

## **Article AUb 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## **Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

#### Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

#### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

### Article AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- 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 AUb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



## Article AUb 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé ~~1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.~~

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

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

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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

Non réglementé

## Article AUb 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

## Article AUb 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

**Cette zone est fermée à l'urbanisation, elle sera ouverte par modification ou révision du PLU.**

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **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, comme aux véhicules de service.

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

#### **PARCOURS MODES DOUX:**

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeront pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,



## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle ou évacuées.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitation, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Le long de la voie départementale 538 un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.





## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

### **Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 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 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article 1AU 12 - Stationnement**

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.



### **Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m<sup>2</sup> de ces réalisations équivalent à 100m<sup>2</sup> de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>. Pour tout logement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## **Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU de valorisation du parc de Réjaubert.

### **Article 2AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

**Cette zone est fermée à l'urbanisation. Elle sera ouverte par modification ou révision du PLU.**

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

***Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.***

Sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### **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, comme aux véhicules de service.

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



## Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux

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

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

## Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m de l'alignement de la voie.



### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone 2AU.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone 2AU, un retrait minimal de 4 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.

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

Non réglementé.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- 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 d'intérêt collectif.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article 2AU 12 - Stationnement**

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

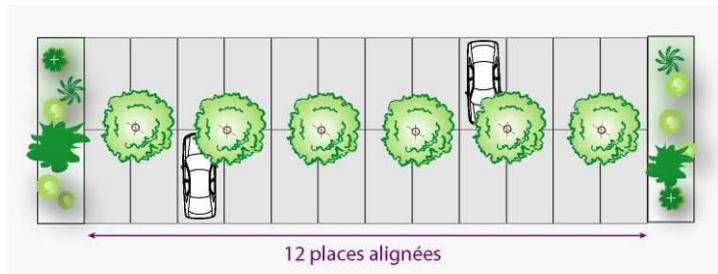
Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> et un minimum de 10 emplacements.



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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité 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.



2) Les limites de la zone 2AU seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

### Article 2AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

### Article 2AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé





## **TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**



## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits,

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admis sous conditions :

### Dans la zone A

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'emplacement des constructions devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Pour les habitations existantes, 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 40m<sup>2</sup> : l'extension, limitée à 33% de la surface de plancher, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant +extension).
- Deux annexes (hors piscine) -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Une piscine si elle est implantée à moins de 20m de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- La restauration des cabanons sans changement de destination
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.



## Article A 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### 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, comme aux véhicules de service.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

En présence d'un réseau public, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public l'alimentation en eau potable est obligatoire et doit respecter la réglementation en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

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



## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 m.

Sauf indication contraire portée au plan, les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5m, l'extension pourra être réalisée jusqu'à l'alignement du bâti existant.

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

### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- 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 :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m, ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 4m, l'extension pourra être réalisée jusqu'au retrait du bâti existant.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

## Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 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 A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

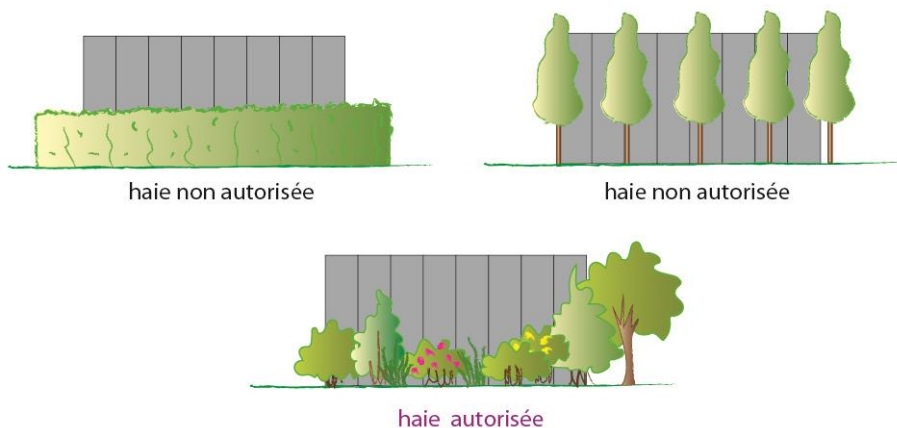
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article A 12 - Stationnement

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

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

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

Non réglementé

#### Article A 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

#### Article A 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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 comporte:

- Un secteur Nt correspondant aux activités touristiques et de loisirs sans hébergement

#### 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 soumises à conditions particulières

**Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.**

#### 1- Dans le secteur Nt

- 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 l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements, installations, aménagements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités touristiques et de loisirs propres à la zone,
- Il est rappelé que les constructions, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

#### 2 - Dans la zone N

- 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 l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 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 : l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- Pour les habitations existantes, 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 40m<sup>2</sup> : l'extension, limitée à 33% de la surface de plancher, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant +extension).
- Deux annexes (hors piscine) -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à 20m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Une piscine si elle est implantée à moins de 20m de la construction principale.





## Article N 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

### 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, comme aux véhicules de service.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

En présence d'un réseau public, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public l'alimentation en eau potable est obligatoire et doit respecter la réglementation en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

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 et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

#### **Eaux pluviales :**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

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



## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 m.

Sauf indication contraire portée au plan, les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5m, l'extension pourra être réalisée jusqu'à l'alignement du bâti existant.

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

### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

## 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 des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions 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 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.

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

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible. En cas de modification d'aires de stationnement existantes des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

- Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure. Un port naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les enrobés respecteront les tons de pierre,

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

### **Article N15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;**

Non réglementé

### **Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

### 11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### 11.1.1/ Aspect

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

*Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :*



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

#### 11.1.2- 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 des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

#### 11.1.3- Volumétrie

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

#### 11.1.4- Aspect des rez-de-chaussée dans les zones Ua

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement.



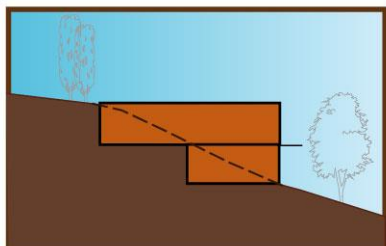
#### 11.1.4/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

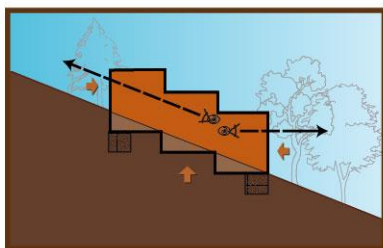
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt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

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure ou égale à 8%, la construction devra s'intégrer à la pente du terrain et non l'inverse :

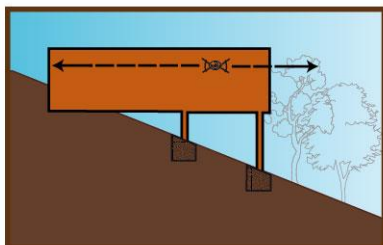
- par encastrement dans le terrain,



- en accompagnement de la pente.



- en utilisant les pilotis



#### - 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.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.



### 11.1.5/ 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 sauf contrainte technique.

- **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. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles:**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis 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. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,60m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les constructions agricoles :**

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

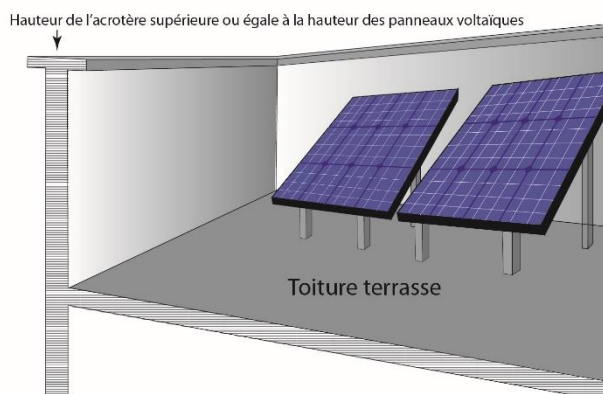
### 11.1.6/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- **Panneaux solaires sur les toitures à pentes :**

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- **Panneaux solaires sur les toitures terrasses**

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.







- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
  - Pour les constructions neuves : 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. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
  - Pour les constructions existantes : 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. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### 11.1.7/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

## 11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves « d'architecture ordinaire »

### 11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35% 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, ou seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

### 11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 30 et 50 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires des bâtiments à performance énergétique tels que définis à l'article R111-20 code de la construction et de l'habitation ne sont pas réglementées.

### 11.2.3/ Type de couverture

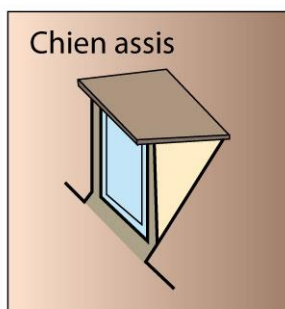
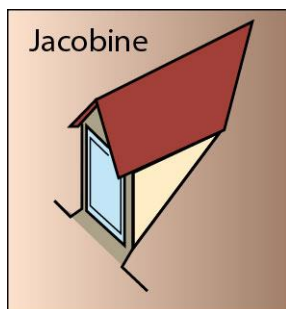
Les toitures avec des tuiles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte ocre provençal dans la teinte des toitures avoisinantes. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les toitures des annexes et des vérandas ne sont pas réglementées.



#### 11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



#### 11.2.5/ Balcons et galeries

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



Type de balustres interdites

#### 11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

#### 11.2.7/ volets roulants

Les blocs des volets roulants devront être encastrés dans la façade et non saillants.



### 11.3 Prescriptions applicables aux constructions neuves relevant d'une démarche de création architecturale

**«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »**

Rappel : les prescriptions de l'article 11.1 s'applique.

#### 11.3.1 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

#### 11.3.2 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 35%.

### 11.4 - Restauration des bâtiments anciens

*Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950*

**11.4.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

#### 11.4.2 / volets roulants

Les blocs des volets roulants devront être encastrés dans la façade et non saillants

#### 11.4.3/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte ocre provençal. Elles doivent être d'aspect terre cuite



#### 11.4.4/ Ouvertures dans les toitures

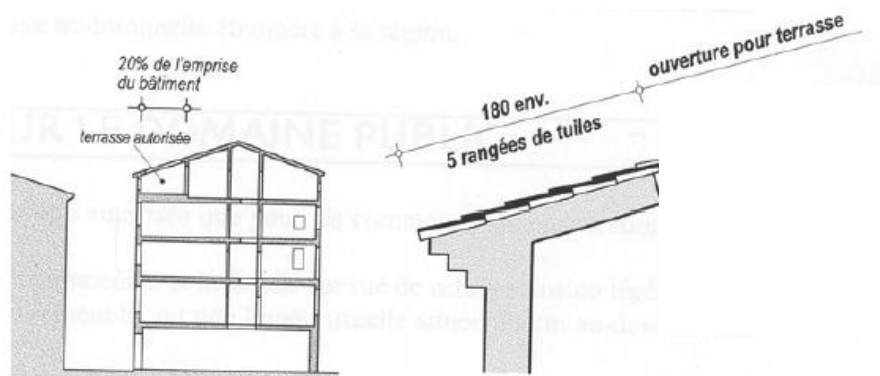
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

##### De plus dans la zone Uav :

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, 3 rangées de tuiles au minimum,
  - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum,
  - Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,



#### 11.4.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

#### 11.4.9- Couleurs

##### Façades :

Dans les zones Ua et Ub les couleurs de façades devront respecter la palette mise en place sur la commune.

##### Menuiseries :

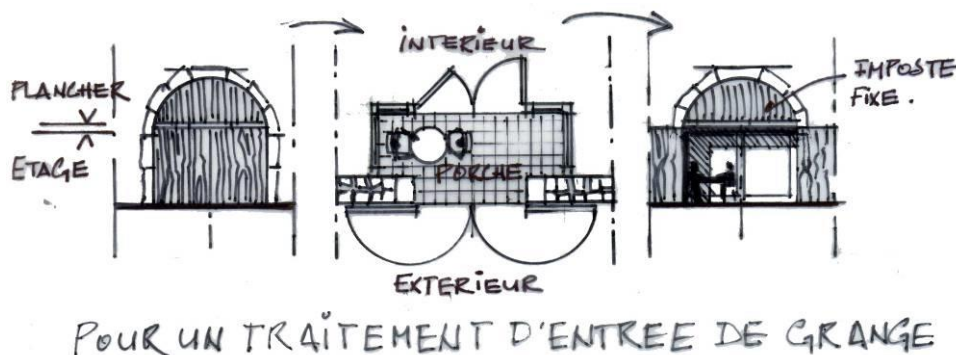
Les couleurs des menuiseries devront respecter des tons neutres, les couleurs criardes sont interdites.



#### 11.4.10/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



### 11.5 - Bâtiments agricoles (dont bâtiments techniques)

#### 11.5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

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

#### 11.5.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

#### 11.5.3/ 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, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette de la commune consultable en mairie.

#### 11.5.3/ Tunnels, chassis et serres

Les structures des tunnels, chassis, et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre..). Les couleurs vives sont interdites.



## **11.6 - Bâtiments d'activités**

### **11.6.1/ Rappel des prescriptions générales**

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

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

### **11.6.2/ Toitures**

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles, ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

### **11.6.3/ Bardages et menuiseries**

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### **11.6.4/ aires de stockage et de stationnement**

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages de plein air seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.