

## ALBON



Modification de droit commun n°1 du 07.11.2022

Modification simplifiée n°2 du 22.11.2021

Modification simplifiée n°1 du 25.02.2019

## Sommaire

<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
Généralités.....	3
Définitions.....	20
Illustration des notions de limites et de retraits .....	26
<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>28</b>
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	29
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	34
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	38
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	42
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	46
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	58
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up.....	62
Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	68
<b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>73</b>
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUiza .....	74
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....	79
<b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>84</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	84
<b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>90</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	90
<b>TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11) .....</b>	<b>96</b>

## TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Généralités

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 d'Albon

#### 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.**

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 AVAP, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

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

##### 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.

### **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. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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.

### **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que la réglementation des boisements est annexée au PLU.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§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 inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

### **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 inondations. Les zones inondables indiquées par une trame dans le document graphique sont découpées en secteurs R1, R2, R3 et B, identifiées sur le document graphique.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA ZONE INONDABLE

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdit :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

#### *Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :*

Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.

La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

L'extension au sol des constructions à usage :

- d'habitation aux conditions suivantes :
- sans création de nouveau logement,
- l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
- l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
- l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
- l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
- l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

La surélévation des constructions existantes à usage :

- d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.

Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.

Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.

La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.

Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### *Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3*

La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.

Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence, soit à :
  - 2,30 m pour le secteur R1
  - 1,20 m pour le secteur R2
  - 0,70 m pour le secteur R3

Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## Règles applicables dans la zone bleue B

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en zone B

Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

La création de constructions à usage :

- d'habitation,
- d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).

L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :

- d'habitation,
- professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
- d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
- l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².

Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.

La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.

Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
- 0,70 m pour la zone B
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

### Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### 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 – Risques technologiques et nuisances :

#### 8.1- classement sonore des infrastructures terrestres

L'arrêté préfectoral n° 748 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe :

- La RN7 en catégorie 3, une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.
- L'autoroute A7 en catégorie 1, une largeur de 300 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.



## 8.2- canalisation de gaz

La commune est traversée par deux canalisations de gaz.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations en acier exploitée par GRTgaz -pression maximale de service de la canalisation 67,7 bars :

Diamètre de la canalisation	Pression maximale de service de la canalisation 67,7 bars		
	IRE	PEL	ELS
DN 80 mm	15	10	5
DN 150 mm	45	30	20

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

## 8.3- pipeline Rhône méditerranée

La commune est traversée par le pipeline Rhône-méditerranée.

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de produits raffinés référencée SPMR B1 RG exploitée par SPMR (société du pipeline Méditerranée Rhône)

Branch	Type d'environnement	IRE (zone des dangers significatifs)	PEL (zone des dangers graves)	ELS (zone des dangers très graves)	IRE PC	PEL PC	ELS PC
B1	Implantation en zone rurale. Cas général	320	310	210	60	50	45
	Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

IRE : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

IRE PC : distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

PEL PC : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

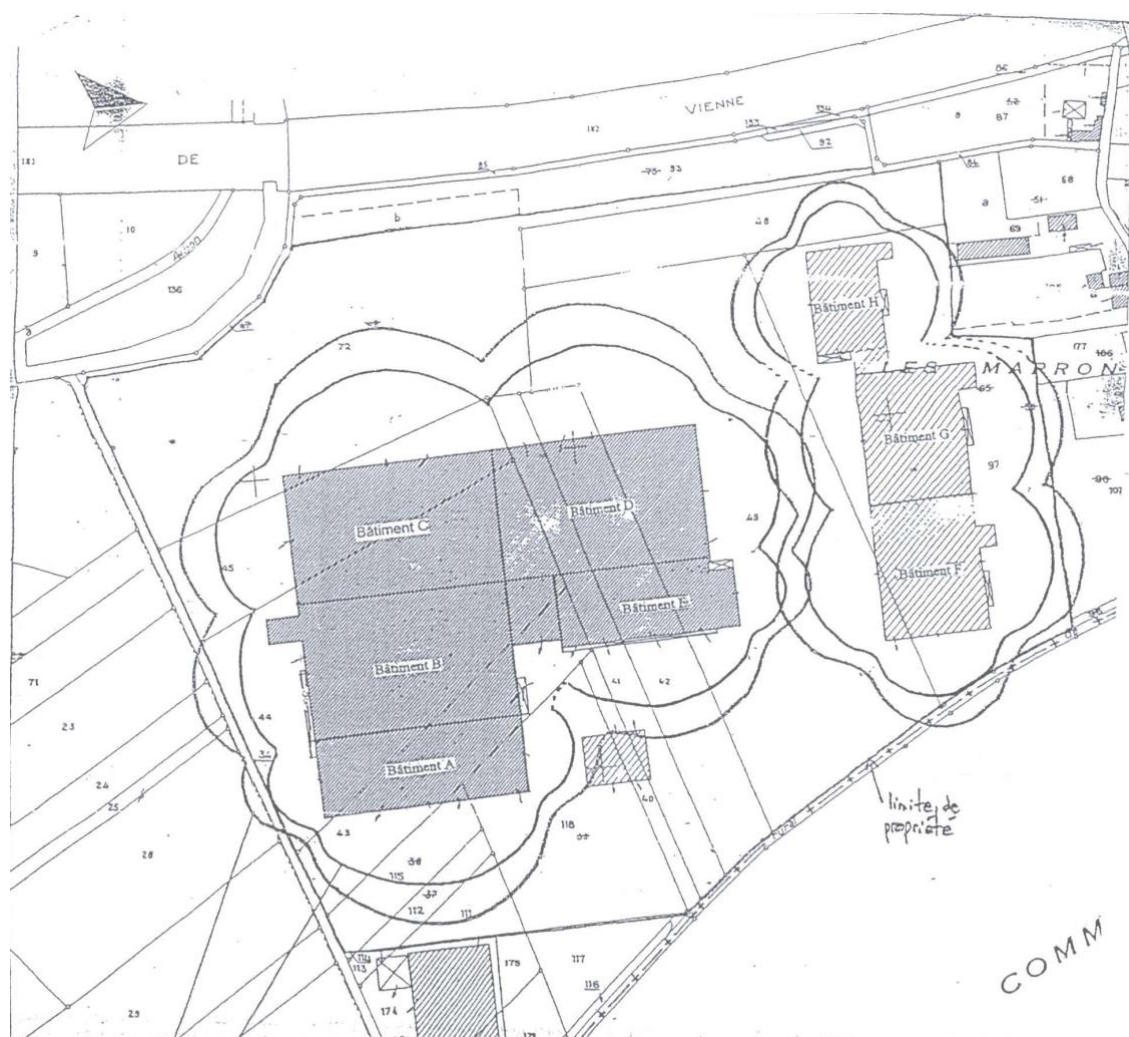
Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Il est bien évident que ces prescriptions sont minimales et n'empêchent en rien la commune d'être plus restrictive dans ses choix de parti d'aménagement et de règlement à proximité des canalisations, l'objectif général étant de limiter très fortement la densité d'occupation autour de la canalisation.

## 8.4 – Zone de danger liée à la base d'Albon

La base d'Albon est concernée par 2 périmètres de danger.



Volet 4 : Liste des phénomènes dangereux proposée pour la maîtrise de l'urbanisation, validée par le chef du service régional de l'environnement industriel

Installation source	N° ED	Phénomène dangereux	Type d'effet (thermique, toxique, surpression)	Classe de Probabilité	Distances d'effets			
					SELS	SEL	SEI	SEind
Batiments C et D	1	incendie	Flux thermique	D	/	57 m	84 m	/

## Article 9 – 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 d'Albon, 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 de bâtiments de qualité patrimoniale.**

### Pour les haies :

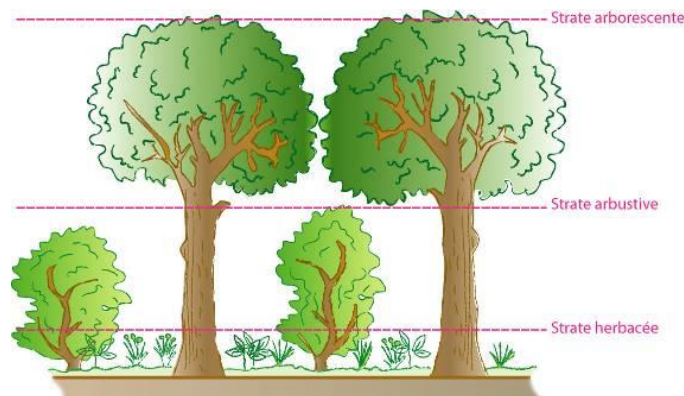
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à 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>- 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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

**Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA et ne doivent pas être plantées. Il s'agit des espèces suivantes :**

- Prunus sauvages ou d'ornement:

Prunus ceresifera  
 Prunus domestica  
 Prunus glandulosa  
 Prunus japonica  
 Prunus mume  
 Prunus spinosa  
 Prunus triloba  
 Prunus blirejana  
 Prunus cistena  
 Prunus curdica  
 Prunus holosericea  
 Prunus nigra  
 Prunus tomentosa

- Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)  
 Prunus armeniaca (abricotier)  
 Prunus persica (pêcher)  
 Prunus brigantina  
 Prunus hortulana  
 Prunus salicina  
 Prunus sibirica  
 Prunus simonii

**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* « Gibbsii ».
- 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 pelouses sèches :**

Toute pelouse sèche protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme ne devra pas être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement ou exhaussement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt ni déblais (y compris de terre) n'est admis.

#### **Pour les corridors écologiques :**

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, pour maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune, elles devront être constituées par des essences locales et variées,
- 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 ou restaurés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures pour la petite faune...). Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.
- Voirie : elles devront être accompagnées de la plantation de haies bocagères. De plus si elles coupent des corridors identifiés elles devront s'accompagner d'aménagements permettant la sécurisation des passages de la faune (ouvrages faune, haies, absence de clôtures etc.)



## Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123-1-5 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.



N° sur le plan : 1

*Pas de photo*

N° sur le plan : 2



N° sur le plan : 3



N° sur le plan : 4



N° sur le plan : 5



N° sur le plan : 6



N° sur le plan : 7



N° sur le plan : 8



N° sur le plan : 9



N° sur le plan : 10



N° sur le plan : 11



N° sur le plan : 12



N° sur le plan : 13



N° sur le plan : 14



N° sur le plan : 15



N° sur le plan : 16



N° sur le plan : 17



N° sur le plan : 18



N° sur le plan : 19







N° sur le plan : 20



N° sur le plan : 21



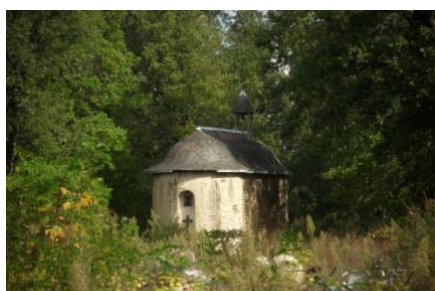
N° sur le plan : 22



N° sur le plan : 23



N° sur le plan : 24



N° sur le plan : 25



N° sur le plan : 26



N° sur le plan : 27



N° sur le plan : 28



N° sur le plan : 29



N° sur le plan : 30



N° sur le plan : 31



N° sur le plan : 32



N° sur le plan : 33



N° sur le plan : 34



N° sur le plan : 35



N° sur le plan : 36



## Article 10 – 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 être remplacées 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, Mûriers...

## Article 11 – Rappel des prescriptions en matière d'assainissement non collectif (extrait du règlement d'ANC)

L'assainissement non collectif fait l'objet d'un contrôle par le SIA du pays d'Albon.

### Dispositions générales

Ce contrôle est effectué soit à l'occasion d'une demande de certificat d'urbanisme, d'un permis de construire de l'immeuble à équiper, soit en l'absence de demande de permis (cas d'une installation à modifier, à remettre en état ou à créer pour un immeuble existant, par exemple).

Il permet de vérifier la conception, l'implantation et le dimensionnement du projet d'assainissement présenté par le pétitionnaire au regard des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

A l'issue de ce contrôle, le SPANC formule et délivre au pétitionnaire un avis sur le projet d'assainissement. Le permis de construire ne pourra être accordé que si l'avis sur le projet d'assainissement est favorable ou le cas échéant favorable avec des réserves. C'est à dire, uniquement:

- si la filière projetée est adaptée aux caractéristiques de l'immeuble, compatible avec l'aptitude des sols et plus généralement avec les exigences de la santé publique et de l'environnement (absence de risque de pollution ou de contamination des eaux), compte tenu notamment de la réglementation d'urbanisme applicable;
- si les dispositifs envisagés sont techniquement réalisables, en tenant compte de la configuration des lieux;
- si ces dispositifs respectent les prescriptions techniques réglementaires nationales et, le cas échéant, locales applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le permis de construire ne pourra pas être accordé si l'avis sur le projet d'assainissement est défavorable.

Si le service l'estime nécessaire pour contrôler la conception de l'installation proposée et son adaptation au terrain (pertinence du choix de la filière), il peut exiger que le pétitionnaire présente avec son dossier une étude de sol à la parcelle que celui-ci financera et fera réaliser par l'organisme de son choix.

Dans le cas où l'installation concerne un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle, (ensemble immobilier ou installation diverse rejetant des eaux usées domestiques) le pétitionnaire doit réaliser une étude particulière destinée à justifier la conception, l'implantation, les dimensions, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs techniques retenus ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet. Les techniques admises, dans ce cas, relèvent soit des techniques de l'assainissement non collectif, soit des techniques de l'assainissement collectif.

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles destinés à un usage autre que l'habitation sont tenus de dépolluer leurs eaux usées autres que domestiques, selon les lois et règlement en vigueur, sous contrôle des services de police des eaux ou des installations classées pour la protection de l'environnement.



### **Procédure dans le cadre d'une demande de permis de construire**

Lors du retrait d'une demande de certificat d'urbanisme, de renseignements d'urbanisme, etc, de permis de construire, de déclaration ou d'autorisation de travaux, une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif est fournie au pétitionnaire par la mairie, le cas échéant, par le SPANC.

Le SPANC fournit également au pétitionnaire des informations sur la réglementation applicable et tout conseil technique utile à la préparation de son projet.

La déclaration d'installation, remplie par le pétitionnaire, et renseignée à partir des documents disponibles en mairie (PLU, schéma directeur d'assainissement, étude de faisabilité de l'assainissement non-collectif), est retournée au SPANC au plus tard lors du dépôt de la demande du permis de construire.

Tout système d'assainissement non collectif projeté à l'intérieur d'un périmètre de protection rapproché d'un captage destiné à la consommation humaine doit faire l'objet d'un avis préalable de l'ARS.

### **Avis sur la conception et l'implantation de la filière d'assainissement non collectif**

Il est formulé par le SPANC d'après le dossier d'assainissement complet (accompagné de toutes les pièces à fournir) retourné par le pétitionnaire, et le cas échéant après visite des lieux par un représentant du service dans les conditions prévues par l'article 5.

Le SPANC a un mois pour émettre son avis sur le dossier d'assainissement complet présenté.

L'avis émis peut être favorable, favorable avec réserves, ou défavorable. Dans ces deux derniers cas l'avis sera expressément motivé.

Si l'avis est favorable, le pétitionnaire peut le joindre à sa demande de permis de construire pour son instruction.

Si l'avis est défavorable, le pétitionnaire révisé son projet jusqu'à l'obtention d'un avis favorable du SPANC, si cela lui est demandé. Sinon, il joint l'avis défavorable à sa demande de permis de construire pour instruction.

Si l'avis est favorable avec réserves le projet ne pourra être réalisé que si le propriétaire prend en compte ces réserves dans la conception de son installation.

Le SPANC transmet au pétitionnaire l'avis favorable, favorable sous réserves ou défavorable. Cet avis est repris dans l'arrête du permis de construire.

Un document de déclaration de la date de réalisation des travaux et une information sur la réglementation applicable pour la réalisation de l'installation sont remis au pétitionnaire.

## 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 hors œuvre nette) 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).

**Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Caravane**

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

**Changement de destination**

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

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.

**Clôture**

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

**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.

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

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

**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.

## Dépôt de véhicules

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas par ailleurs une installation pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Exemple : dépôt de véhicules hors d'usage ;

## Emplacement Réservé :

Article L 123.1.5§ 8 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants

## Emprise au sol

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. ».

## 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, meubliers, etc...).

## Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

## Espaces boisés classés

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

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

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

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

## 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 surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.

## 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.

## Mur anti-bruit

Également appelé écran anti-bruit ou écran acoustique, il s'agit d'une structure extérieure, solide, destinée à développer un effet d'isolation phonique. Sur la commune, le mur anti-bruit ne s'apparente pas à une clôture, ni à une construction soumise aux règles de retraits inscrits dans le PLU.

## 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



### **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

### **Stationnement de caravanes :**

R 421.19 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.

### **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. »

### **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**

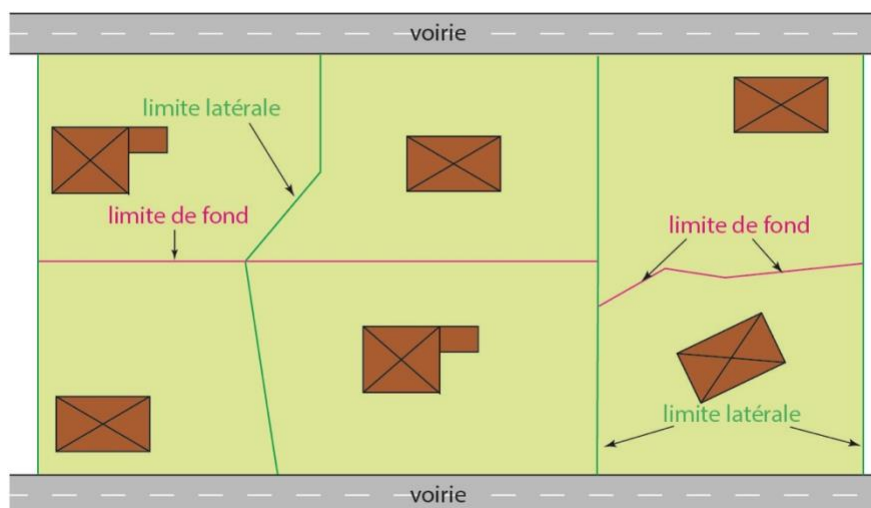
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement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

## Illustration des notions de limites et de retraits

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

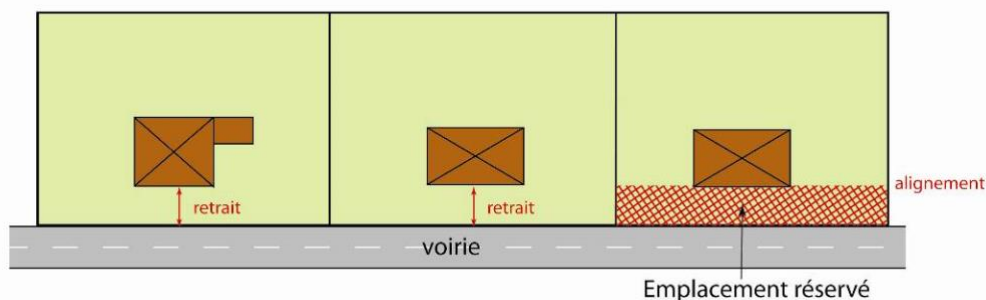


**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

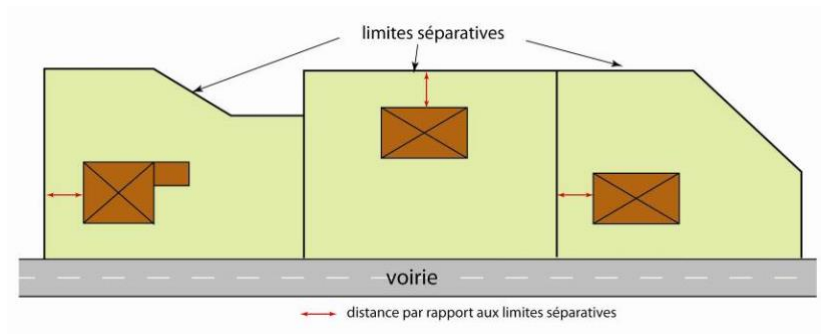
- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

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 AU RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait est mesuré 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 types de zones urbaines :**

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond au secteur à dominante pavillonnaire**
- **Le secteur Uc : correspond au secteur à dominante pavillonnaire sans assainissement collectif**
- **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 d'activités touristiques (camping, golf)**
- **Le secteur Uv : correspond à la zone construite de l'aérodrome**

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

### **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
  - De commerces, sauf ceux autorisés à l'article Ua2
- 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 ouverts
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

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

Sont admis sous conditions :

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².

Les commerces, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².

*La zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

### 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 (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### 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 Ua 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute nouvelle 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 eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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.

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

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être, sauf contrainte technique, 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 d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

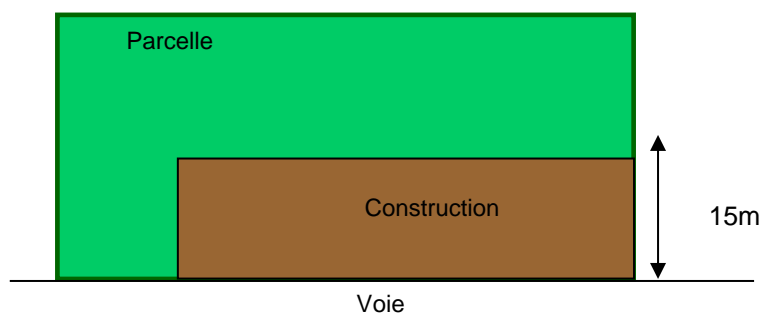
En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

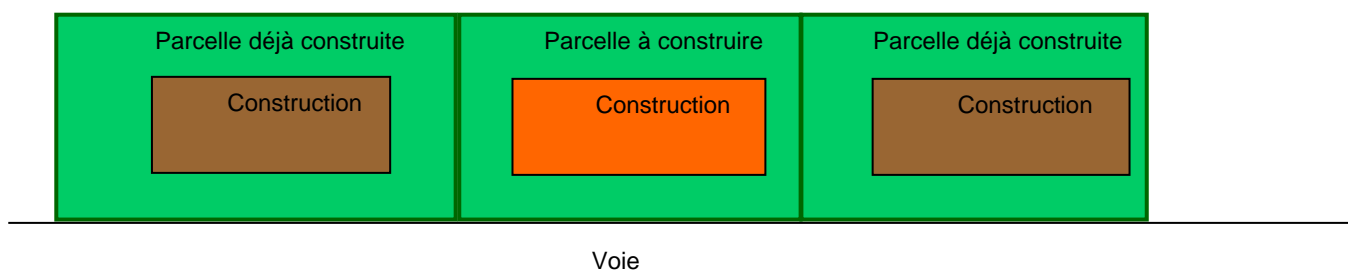
## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie** et sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voie doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



**Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 15 m à compter de l'alignement de la voie.**

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

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie : les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 2 m.

Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m, la construction s'implante avec un retrait minimal de 2 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m est exigé.

## 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

- 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 les logements neufs, il est exigé sur le tènement de l'opération : 1 place de 0 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les réhabilitations avec création de logements, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique (maison sur rue notamment).

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour les opérations de constructions à usage commercial et artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 5% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 5% s'ils sont paysagés). 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...)

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).

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

### 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.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

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

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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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 Ub 2
  - Les commerces
- 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 ouverts
- 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**

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

Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>

*La zone Ub est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

### **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 (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

## CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

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

### **1 - Eau :**

Toute nouvelle 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 eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) 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 d'aménagement ou 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 2 m de l'alignement de la voie.

### 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, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

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

- 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 1 m est exigé.

### 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 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 les logements neufs, il est exigé sur le tènement de l'opération : 1 place de 0 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les réhabilitations avec création de logements, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique (maison sur rue notamment).

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.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour les opérations de constructions à usage commercial et artisanal, 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). 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...)

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).

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

### 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.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

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

### **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 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
  - d'activité industrielle
  - Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc 2
  - Les commerces
- 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 ouverts
- 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.

Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>

*La zone Uc est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

### **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 gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de service.

## CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

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

### **1 - Eau :**

Toute nouvelle 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 :**

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) 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 d'aménagement ou 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 2 m de l'alignement de la voie.

### 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, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

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

- 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 1 m est exigé.

### 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 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 les logements neufs, il est exigé sur le tènement de l'opération : 1 place de 0 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour les opérations de constructions à usage commercial, industriel, artisanal, 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). 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...)

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).

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

### 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.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, 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 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,
  - commercial,
  - 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.

### 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.

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

*La zone Ue est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

### 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 gestionnaire 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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de service.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

### Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute nouvelle 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.

##### **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 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 d'aménagement ou 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 2 m de l'alignement de la voie.

#### **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, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

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

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

#### **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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article Ue 12 - Stationnement**

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



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

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 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 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

**La zone Ui comprend :**

- **Un secteur Uia correspondant aux activités économiques situées au Creux de la Thine**
- **Un secteur Uib correspondant aux activités économiques situées au Nord de l'A7**

### **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 autorisation seuil haut,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Dans la zone Uia**

- 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
  - d'hôtel
- 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
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Dans la zone Uib**

- 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
  - d'hôtel
- 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 et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- 5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

### Dans les zones Ui et Uib

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces d'exposition-vente sont admis avec une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> sur le tènement et à condition que cet espace soit directement liée à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercée sur place (de type showroom).
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

### Dans les zones Uia

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

*Les zones Ui et Uib est concernée par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

## Article Ui 3 - Accès et voirie

### Dans les zones Ui, Uia et Uib

#### 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.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

## Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute nouvelle 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 les zones Ui, Uib**

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.

##### **Dans la zone Uia**

#### - 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### - 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 déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, 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 infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). 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.

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

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique

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

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

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

## Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

### Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib

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

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

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

### Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib

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

### Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib

Non réglementé

## Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

### Dans les zones Ui et Uib

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

La hauteur des autres constructions (hors silo), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m en zone Ui et 16m en zone Uib.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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.

### Dans la zone Uia

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions (hors silo), 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 1,80 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.

### Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib

Il est exigé :

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.

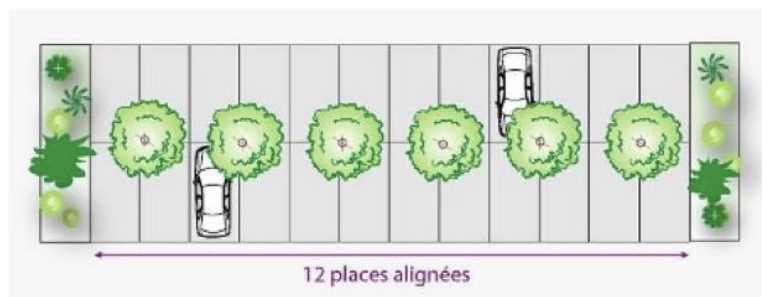
Pour les constructions à usage d'hôtel : une place par chambre.

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.

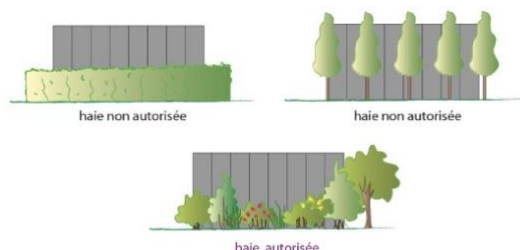
## Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

### Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib

1) Les aires de stationnement **dédiées aux véhicules légers** doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements (en Ui et Uia) et 6 emplacements en Uib. 50 % au minimum des arbres seront implantés sur l'aire de stationnement. Le reste sera implanté en périphérie ou sur des îlots d'espaces verts de l'unité foncière. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



**Pour les aires de stationnement dédiées aux poids lourds**, les plantations (à raison d'une densité d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements) seront positionnées soit en périphérie, soit dans les îlots verts. Pour des raisons de visibilité lors des manœuvres et de surveillance des zones d'activités, les plantations de petits bosquets ou de haies bocagères seront privilégiées.



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 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 ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou 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 de préférence en bordure de voie dans un espace paysager
- 7) Il est fixé un minimum de 15% d'espace vert (espace non construit et non affecté aux parkings et aux dessertes). Ces espaces seront traités en espaces verts plantés. S'ils sont enherbés ou plantés, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air peuvent faire partie de ces 15%

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

##### **Dans l'ensemble des zones Ui, Uia et Uib**

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.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

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

**Cette zone correspond à la partie urbanisée de la ZAC dite Axe 7.**

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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Piscines,
  - d'habitation sauf ceux autorisés à l'article Uizb2,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Uizb2,
  - de commerces sauf ceux autorisés à l'article Uizb2
- 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 ICPE relevant d'une autorisation avec servitude d'utilité publique seuil haut.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

- 1) Les habitations nécessaires au gardiennage des activités présentes et sous réserve de respecter les trois conditions cumulatives suivantes :
  - Etre intégrées au bâtiment d'activités
  - Ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité
  - Ne pas excéder une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup>
- 2) Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- 3) Les commerces d'exposition-vente sont admis avec une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> sur le tènement et à condition que cet espace soit directement liée à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercée sur place (de type showroom).
- 4) Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

### Article Uizb 3 - Accès et voirie

Les constructions doivent avoir accès sur les voies ouvertes au public. Aucun accès véhicules à caractère privatif ne sera réalisé sur la RD1. Des accès supplémentaires peuvent être créés sur la base d'un par tranche de 50m de façades. Les accès seront de préférence réalisés à proximité d'une limite séparative de propriété, de façon à permettre leur jumelage éventuel. Les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner sans manœuvre.

Les cinq premiers mètres d'un accès projeté à partir de l'alignement de la voie ou de la limite de la voie sur laquelle il se raccorde, devront présenter une rampe d'une valeur inférieure à 5% s'il est perpendiculaire à ladite voie. Dans le cas contraire (accès oblique ou courbe), la rampe sera mesurée sur les cinq premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la voie.

### Article Uizb 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau :

Toute nouvelle 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.

##### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, 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 infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). 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)

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique

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

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

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

### Article Uizb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale obligatoire de 10m par rapport aux voies publiques. Cette règle s'applique également aux ouvrages techniques ou de services généraux tels que transformateurs non publics, local de stockage des ordures ménagères

Le long de l'autoroute A7 les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 70 m par rapport à l'axe de l'autoroute. Une zone de non aedificandi est mise en place sur une largeur de 50 m mesurée depuis l'axe de l'autoroute A7. La bande de 20 m restante admet les voiries, les stationnements et aménagements paysagers, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux réseaux ainsi que les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5m.

En limite de zone, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 10m.

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

Non réglementé

### Article Uizb 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

### Article Uizb 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 (hors silo), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 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 est réglementée à l'article 11.

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 Uizb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Uizb 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

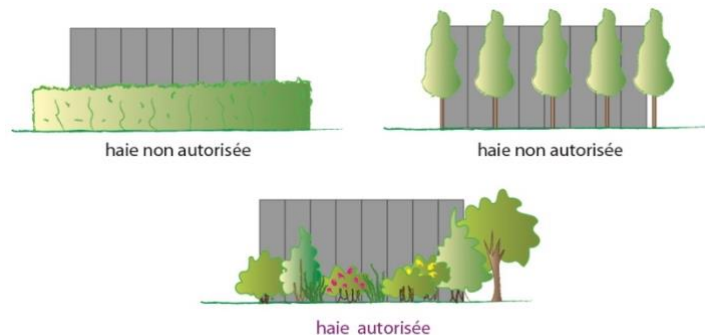
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre.

Pour les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en regard de la destination des constructions.

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

1) 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.



2) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou plantés.

3) 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).

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

5) Il est fixé un minimum de 20 % d'espace vert (espace non construit et non affecté aux parkings et aux dessertes). Ces espaces seront traités en espaces verts plantés. S'ils sont enherbés ou plantés, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air peuvent faire partie de ces 20%.

6) Des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000m<sup>2</sup>. En outre lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres parallèles aux alignements d'arbres principaux et secondaires.

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

- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'intérêt collectif.
- Pour les activités économiques et leurs annexes : la surface de plancher maximale est de 90 000m².

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

### **Article UL 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 UL 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 UL 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 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 gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

### Article UL 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute nouvelle 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 :**

##### Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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.

##### Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou évacuées.



**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements touristiques et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) 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 d'aménagement ou 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 UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

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

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension avec un retrait au moins équivalent à celui existant est admise, ou en limite s'il n'y a pas de retrait.

**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, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

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

- 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 1 m est exigé.

**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

- La hauteur des 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

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 et aux activités aéronautiques.

### 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 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

### **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

Sont admis sous conditions :

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

- les habitations
- les bureaux,
- les hôtels,
- tous les types d'équipements d'intérêt collectif,
- les activités artisanales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

Sont admises sous conditions :

- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m<sup>2</sup> au sol.
- Les piscines liées aux habitations existantes,
- L'aménagement et l'extension de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 20 % 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 abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements 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.

## Article Up 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 (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

## CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

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

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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

##### - 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 déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) 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 d'aménagement ou 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 2m de l'alignement de la voie

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

### 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, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

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

- 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 1 m est exigé.

### 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 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 neufs, il est exigé sur le tènement de l'opération : 1 place de 0 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

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

### 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 aspect naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les enrobés seront de couleurs neutres, ou grenaillés.

Les plantations anciennes d'essences « exotiques » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition que l'essence retenue soit compatible avec le milieu « naturel ».

Les topiaires, dans la mesure où ils existent, devront être maintenus, ou remplacés en cas de bilan phytosanitaire défavorable.

Les éléments construits appartenant à l'ornementation et à l'agrément des jardins devront être conservés et restaurés.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## **Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

**La zone Uv correspond aux secteurs d'équipements, et d'activités liés à l'aérodrome.**

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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - 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 non nécessaires à l'activité de l'aérodrome
  - artisanal non nécessaires à l'activité de l'aérodrome
  - industriel non nécessaires à l'activité de l'aérodrome
  - d'hôtels non nécessaires à l'activité de l'aérodrome
- 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.

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

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Toutes les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Uv2, s'il est à usage public.

### Article Uv 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.

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 puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

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

### Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

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

Toute nouvelle 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 :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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.

##### - 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 déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.



**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, 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 d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

**Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article Uv 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 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

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

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

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m est exigé.

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

Non réglementé

**Article Uv 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### Article Uv 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 (hors silo), 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 est réglementée à l'article 11.

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 Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Uv 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

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,

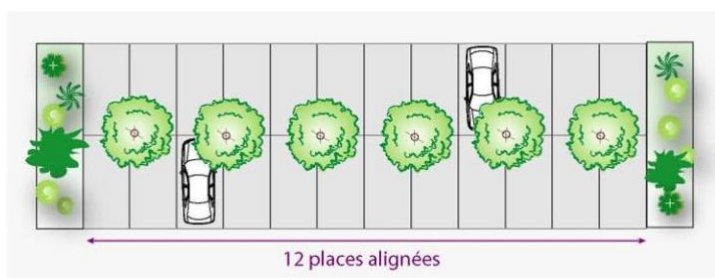
Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Pour les constructions à usage d'hôtel : une place par chambre

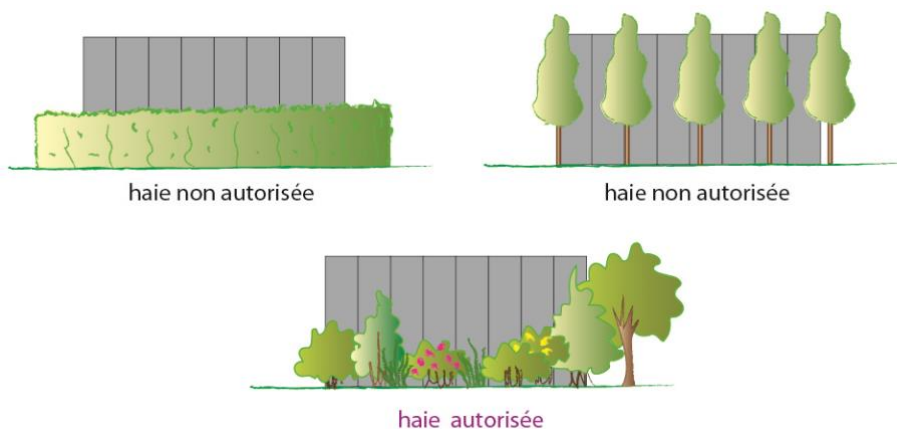
Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

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

1) 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 Uv 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 ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou 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 de préférence en bordure de voie dans un espace paysager

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- la zone AUiza à dominante d'activités artisanales et industrielles ouverte à l'urbanisation
- la zone AUa à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation.

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUiza

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond à la tranche n°2 de la ZAC Axe 7**



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

- 11) 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 sauf ceux autorisés à l'article AUiza2,
  - d'annexes à l'habitation,
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article AUiza2,
  - de commerces sauf ceux autorisés à l'article AUiza2
- 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 ICPE relevant d'une autorisation avec servitude d'utilité publique seuil haut.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

*Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

- 1) Les habitations nécessaires au gardiennage des activités présentes et sous réserve de respecter les trois conditions cumulatives suivantes :
- Etre intégrées au bâtiment d'activités
  - Ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité
  - Ne pas excéder une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup>
- 2) Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- 3) Les commerces d'exposition-vente sont admis avec une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> sur le tènement et à condition que cet espace soit directement liée à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercée sur place (de type showroom).
- 4) Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

### Article AUiza 3 - Accès et voirie

Les constructions doivent avoir accès sur les voies ouvertes au public. Aucun accès véhicules à caractère privatif ne sera réalisé sur la RD1. Des accès supplémentaires peuvent être créés sur la base d'un par tranche de 50 m de façades. Les accès seront de préférence réalisés à proximité d'une limite séparative de propriété, de façon à permettre leur jumelage éventuel. Les voies en impasse doivent, dans leur partie terminale, être aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner sans manœuvre.

Les cinq premiers mètres d'un accès projeté à partir de l'alignement de la voie ou de la limite de la voie sur laquelle il se raccorde, devront présenter une rampe d'une valeur inférieure à 5% s'il est perpendiculaire à ladite voie. Dans le cas contraire (accès oblique ou courbe), la rampe sera mesurée sur les cinq premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la voie.

## Article AUiza 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute nouvelle 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.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, 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 infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). 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)

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique

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

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

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

## Article AUiza 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale obligatoire de 10m par rapport aux voies publiques. Cette règle s'applique également aux ouvrages techniques ou de services généraux tels que transformateurs non publics, local de stockage des ordures ménagères

Le long de l'autoroute A7 les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 70 m par rapport à l'axe de l'autoroute. Une zone de non aedificandi est mise en place sur une largeur de 50 m mesurée depuis l'axe de l'autoroute A7. La bande de 20 m restante admet les voiries, les stationnements et aménagements paysagers, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux réseaux ainsi que les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5m.

En limite de zone, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 10m.

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

Non réglementé

### Article AUiza 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

### Article AUiza 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 (hors silo), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 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 est réglementée à l'article 11.

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 AUiza 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article AUiza 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

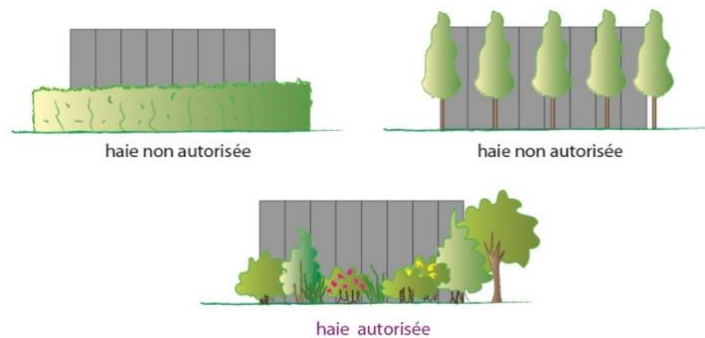
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par chambre.

Pour les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en regard de la destination des constructions.

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

1) 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.



2) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou plantés.

3) 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).

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

5) Il est fixé un minimum de 15 % d'espace vert (espace non construit et non affecté aux parkings et aux dessertes). Ces espaces seront traités en espaces verts plantés. S'ils sont enherbés ou plantés, les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air peuvent faire partie de ces 15%.

6) Des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000m<sup>2</sup>. En outre lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres parallèles aux alignements d'arbres principaux et secondaires.

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

- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'intérêt collectif.
- Pour les activités économiques et leurs annexes : la surface de plancher maximale est de 220 000m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

### CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

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

**Les constructions autorisées doivent respecter les orientations d'aménagement.**



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

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping 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
  - De commerces
  - 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 et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes ouverts
- 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

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

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa1 est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logement et pour tout nouveau lotissement, 50% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements sociaux tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 50% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

*Les zones AUa sont concernées par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

### 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 (à partir de 3 logements ou de 3 lots), un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

## 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 AUa 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute nouvelle 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 les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

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

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots) 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 d'aménagement ou 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 2 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 2 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m est exigé.

### 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 les logements neufs, il est exigé sur le tènement de l'opération : 1 place de 0 à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

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

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

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements non enherbés, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour les opérations de constructions à usage commercial, industriel, artisanal, 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). 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...)

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).

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

### **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**

Il est imposé une performance énergétique égale ou inférieure à 50 kwh/m<sup>2</sup>/an.

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

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## 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.**

**Elle comporte :**

- **Un secteur Ah de taille et de capacité limitées permettant la gestion des habitations dans l'espace agricole**
- **un secteur Ap inconstructible de protection du paysage :**



## 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

*Les zones A sont concernées par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

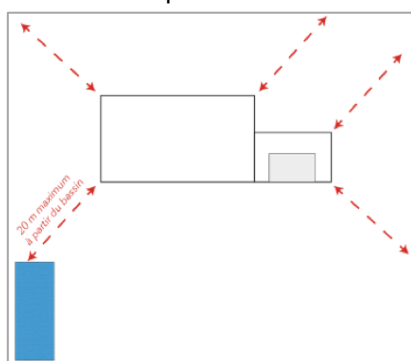
**Dans la zone A**, à l'exception des secteurs Ah et Ap, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions (y compris les logements des exploitants) 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. L'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone :

Les annexes aux habitations dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m<sup>2</sup> au sol auquel s'ajoute une piscine.

Les annexes et les piscines devront être situées à moins de 20m de l'habitation.



*Schéma illustrant le calcul de la distance maximale pour l'implantation des annexes et des piscines.*

**Dans les secteurs Ap uniquement**, sont admis sous conditions :

- Pour les constructions existantes, seuls sont admis les aménagements sans changement de destination.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**Dans la zone Ah uniquement,** sont admis sous conditions :

- Les annexes aux habitations, dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m<sup>2</sup> au sol.
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) sous réserve que les réseaux soient en capacités suffisantes (article L.111.4).
- Les piscines si elles sont situées à moins de 20m de l'habitation,
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12§2 du code de l'urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Article A 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.

#### 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 :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui doit bénéficier d'une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. correspondant à 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

- 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 déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

**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 nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

**Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

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

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension avec un retrait au moins équivalent à celui existant est admise, ou en limite s'il n'y a pas de retrait.

**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.
- 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.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est exigé.

**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
- 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 constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.
- 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

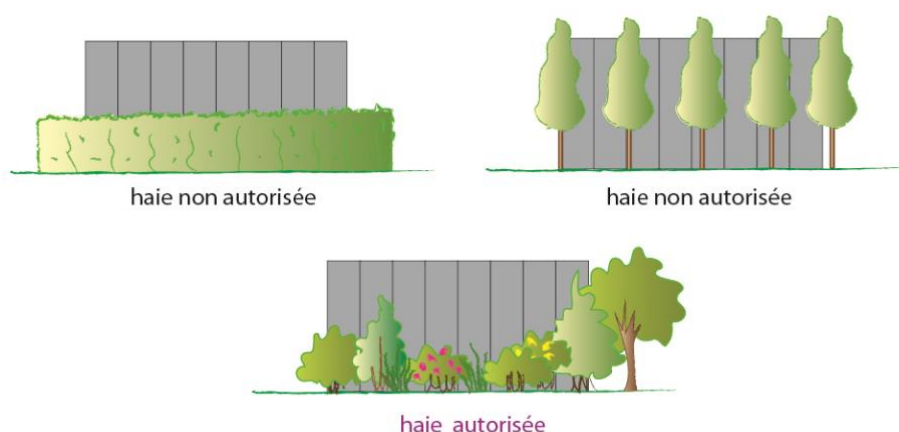
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## 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§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**

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

**Elle comporte :**

- **Un secteur Nj dédié aux jardins familiaux**
- **Un secteur Nv : dédié aux activités aéronautiques sans construction**
- **Un secteur Ni de carrières et plateforme autoroutière**
- **Un secteur Nh de gestion des habitations**
- **Un secteur Ne dédié aux installations photovoltaïques**



## 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

*Les zones A sont concernées par le risque d'inondation. Se référer à l'article 6 des dispositions générales*

**1 Dans les zones N** à l'exception des secteurs Nj, Ni, Nv, Nh, Ne sont admis sous conditions :

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements et installations permettant la valorisation des zones humides et des pelouses sèches à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologiques de ces milieux.

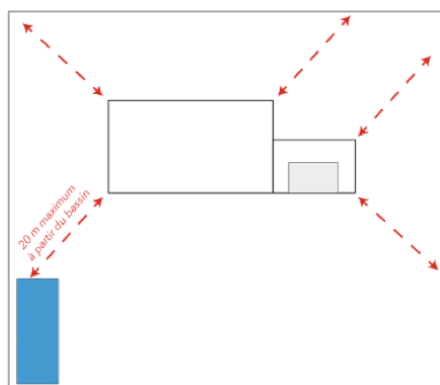
Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'aspect bois s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone (les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits).

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone :

Les annexes aux habitations dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m<sup>2</sup> au sol auquel s'ajoute une piscine.

Les annexes et les piscines devront être situées à moins de 20m de l'habitation.



*Schéma illustrant le calcul de la distance maximale pour l'implantation des annexes et des piscines.*

## **2 Dans les zones Nj uniquement**

Sont admis :

Les constructions nécessaires aux activités des jardins (type abri de jardin) dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

## **3- Dans les zones Ni uniquement**

Sont admis :

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 aménagements, ouvrages, constructions et installations y compris classées nécessaires aux activités de carrières, à la production énergétique liée aux exploitations agricoles et aux activités autoroutières.

#### **4- Dans les zones Nv uniquement**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et installations nécessaires aux activités aéronautiques

#### **5- Dans les zones Nh uniquement**

Sont admis :

Les annexes aux habitations, dans la limite d'une emprise maximale, au total des annexes, de 40 m<sup>2</sup> au sol.

L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension), sous réserve que les réseaux soient en capacités suffisantes (article L.111.4).

Les piscines si elles sont situées à moins de 20m de l'habitation.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les changements de destination.

#### **6- Dans les zones Ne uniquement**

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les installations et aménagements nécessaires au développement des champs photovoltaïques.

### **Article N 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.

#### **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 :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui doit bénéficier d'une alimentation en eau potable correspondant à 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 des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

##### - 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 déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### 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 nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

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

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

En cas d'extension d'une construction dont le retrait est inférieur à 5 m, l'extension avec un retrait au moins équivalent à celui existant est admise, ou en limite s'il n'y a pas de retrait.

## 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.
- 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.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m est exigé.

## 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 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, sauf impossibilité technique (dans ce cas, cette dérogation ne pourra pas excéder 5 m au faîtage)
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

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 et aux activités aéronautiques.

## 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 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 planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

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

Non réglementé

#### **Article N 15 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 extérieur 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.

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)



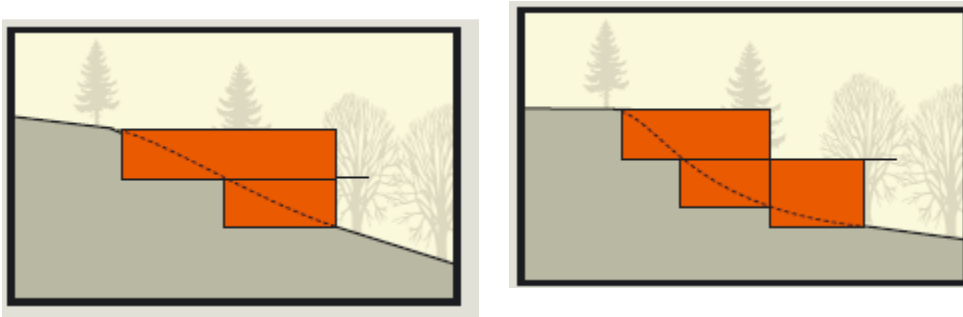
### 11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

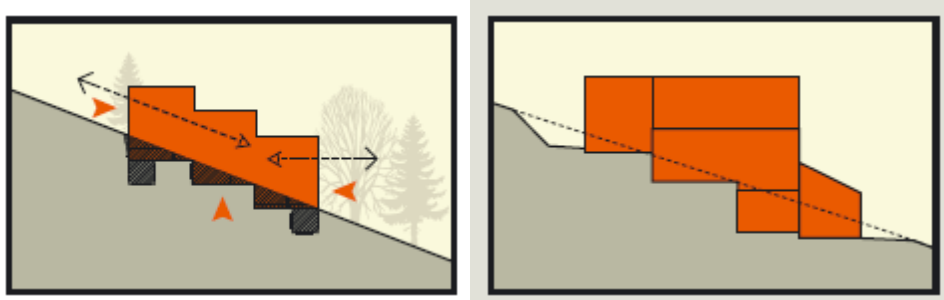
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt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

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

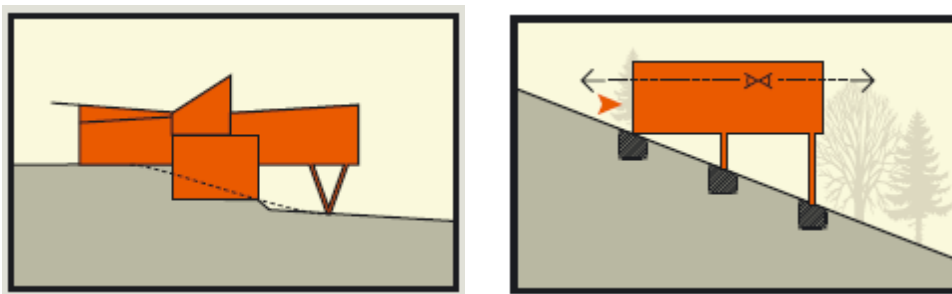
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou 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 talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

### 11.1.4/ Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Concernant les murs antibruit :

La hauteur maximale est de 3,8 m.

Ils seront bordés d'arbres et d'arbustes afin de les rendre le moins visibles possible.

Les murs antibruit doivent être d'aspect bois et s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- **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 1,60 m en zone AUa et 1.80 dans les autres zones.
- Soit d'un mur plein :
  - D'une hauteur maximale de 1,60 m dans la zone AUa. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse.
  - D'une hauteur maximale de 1.80 dans toutes les autres zones. Dans ce cas, 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 brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

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 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 2m. 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 clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

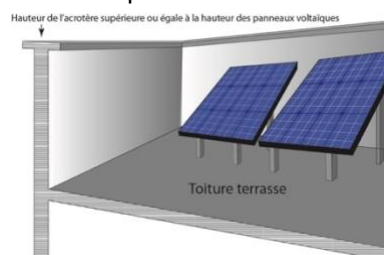
### 11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

*Panneaux solaires sur les toitures à pentes :*

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- 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*

Elles 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. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

### *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.

### **11.1.6/ autres éléments techniques**

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

## **11.2- Prescriptions applicables aux constructions d'habitation neuves**

### **11.3.1/ 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 au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

### **11.2.2/ Débords**

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris de 50 cm maximum en façade sur rue et en pignon.

### **11.2.3/ Type de couverture**

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates et d'aspect rouge terre cuite. 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).

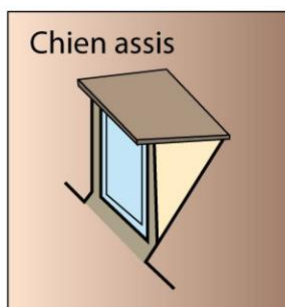
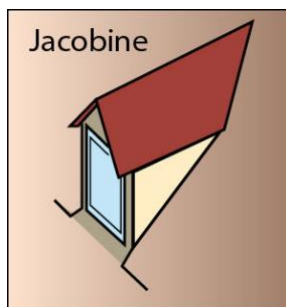
Les vérandas pourront être différentes.

### **11.3.2/ 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.

#### 11.2.4/ 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.



Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

#### 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.

## 11.4 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

### 11.4.1/ La restauration des maisons anciennes

Elle devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

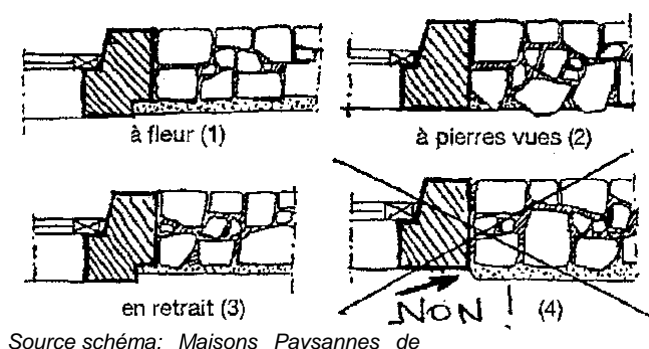
Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.*

### 11.4.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres



Source schéma: Maisons Paysannes de

### 11.4.3/ Les volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Ils seront de teinte neutre. Les caissons des volets roulants ne seront pas visibles sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

### 11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %.

### 11.3.5/ Les ouvertures :

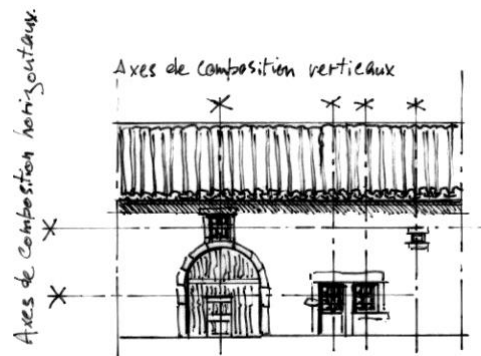
*Cette règle ne concerne pas les réhabilitations relevant d'une démarche de création architecturale.*

*«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 »*

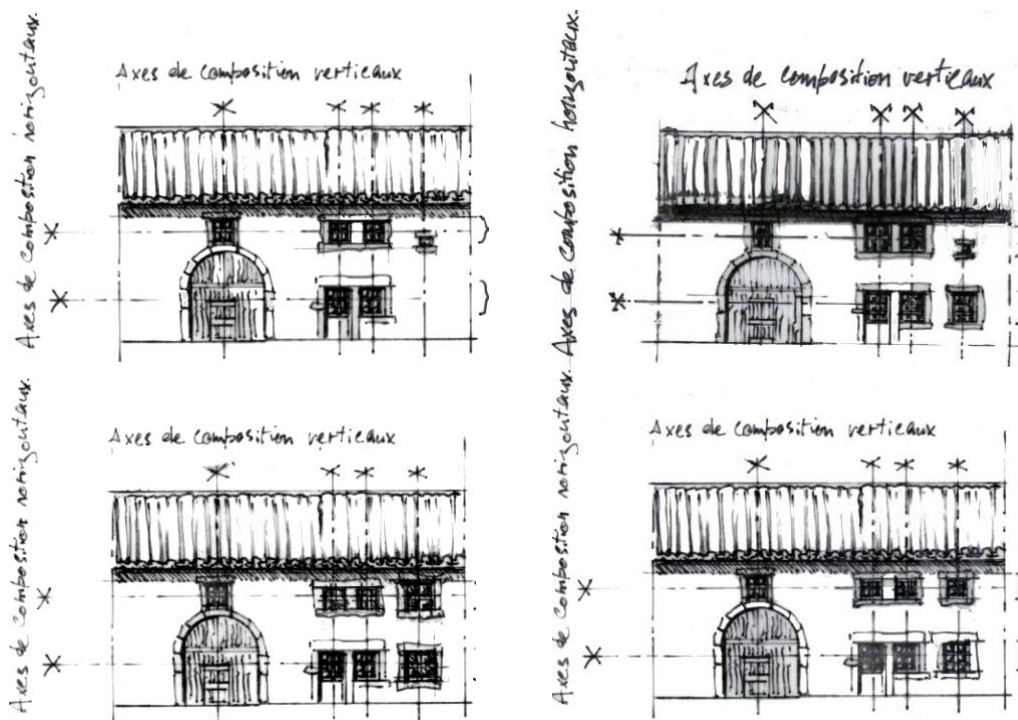
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :





### 11.3.6/ Les couvertures

*Cette règle ne concerne pas les réhabilitations 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 »*

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 rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

### 11.3.7/ 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, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

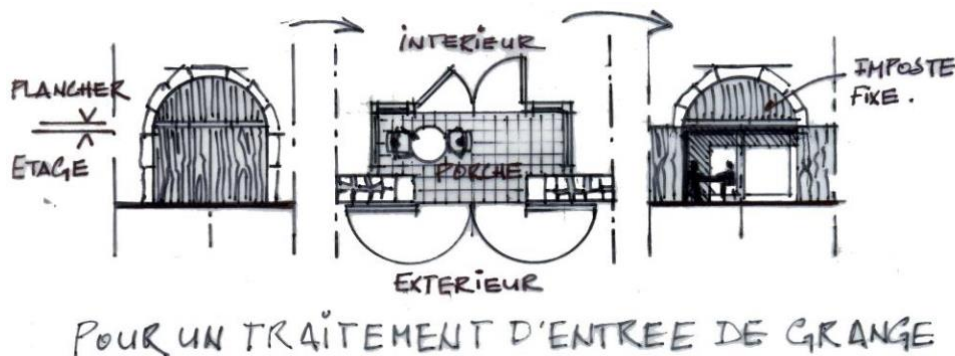
### 11.3.8/ Cheminées

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.

### 11.3.9/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.



## 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et bâtiments d'activités

### 11.4.1/ 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.

#### 11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panache de tuiles est interdit.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

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.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).*

#### 11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit 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.

#### 11.4.4/ Tunnels, chassis et serres

Les structures des tunnels, chassis, et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre..). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

#### 11.4.5/ pour les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux dans la zone Ui

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages 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.