

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p.2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p.5</b>
▪ <b>Zone UH</b> , à dominante d'habitat, dont les secteurs :	<b>p.6</b>
- <b>UHV</b> : secteur de densité et de confortement des fonctions du centre-bourg,	
- <b>UHV-oap6</b> : soumis à OAP, de confortement des fonctions du centre-bourg,	
▪ <b>Zone UE</b> , à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, dont le secteur :	<b>p.18</b>
- <b>UEr</b> : de gestion du domaine autoroutier,	
▪ <b>Zone UX</b> , à vocation d'activités économiques, dont les secteurs :	<b>p.25</b>
- <b>UXt-oap4 et UXt-oap5</b> : soumis à OAP, à vocation spécifique d'activités tertiaires.	
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"</b>	<b>p.33</b>
▪ <b>Zone 1AUH</b> , à vocation dominante d'habitat à court et moyen terme, dont le secteur:	<b>p.34</b>
- <b>1AUHV-oap1</b> : soumis à OAP, à vocation dominante de confortement des fonctions du centre-bourg,	
▪ <b>Zone 1AUX</b> à vocation dominante d'activités économiques composée des secteurs :	<b>p.42</b>
- <b>1AUX-oap2</b> : soumis à OAP, à vocation industrielle et artisanale dominante,	
- <b>1AUX-oap6</b> : soumis à OAP, à vocation industrielle et artisanale dominante,	
- <b>1AUXt-oap3</b> : soumis à OAP, à vocation spécifique d'activités tertiaires.	
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	<b>p.50</b>
▪ <b>Zone A</b> , à vocation dominante d'activité agricole, dont les secteurs :	<b>p.51</b>
- <b>A-oap8</b> : soumis à OAP, comprenant le <b>STECAL N°2</b> , à vocation de développement d'un centre d'accueil de tourisme équestre.	
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	<b>p.60</b>
▪ <b>Zone N</b> , à vocation dominante d'intérêt naturel, dont les secteurs :	<b>p.61</b>
- <b>Nes</b> : à vocation d'installations sportives publiques,	
- <b>N-oap7</b> : soumis à OAP, comprenant le <b>STECAL N°1</b> , à vocation de valorisation du site des ponts de la Caille.	
- <b>STECAL N°3</b> , à vocation de gestion des constructions et installations liées à la pratique du tir.	
<b>ANNEXES</b>	<b>p.70</b>

## PREAMBULE

**En application de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme** (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ALLONZIER LA CAILLE comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du CU, qui peuvent, notamment, comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit, qui s'articule avec :

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1 et 3-2 du PLU,
- les **Annexes**, pièce n°4 du PLU (comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe, ...).
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°5 du PLU :
  - soit sectorielles portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°5-1 du PLU.
  - soit transversale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal, pièce n°5-2 du PLU.

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement écrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'ALLONZIER LA CAILLE.

### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L.123.1.5.V du CU :**
  - les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1).
- **Au titre de l'article L.123.1.5.II.6 du CU :**
  - les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.
  - les bâtiments, au sein des zones agricoles et naturelles, qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent :
    - dans les zones agricoles, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission

départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,

- dans les zones naturelles, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments sont désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

- **Au titre de l'article L.123.1.5.III.2 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.
- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.
- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *CONTINUITES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°5-1 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L.130.1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

- les secteurs auxquels correspondent des risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz, en vue de la protection des personnes, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ*.

- **Les éléments végétaux du paysage à préserver** (masses boisées secondaires, ripisylves, haies, alignement d'arbres, bosquets, vergers...), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *TRAME VEGETALE*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

## ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

---

### Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

### Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

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

## DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

---

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- la *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC du PAE de la Caille)*, créée par arrêté préfectoral du 29/12/1989,
- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les *PERIMETRES DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER*,
- en application du L.571-10 du Code de l'Environnement :
  - les *PERIMETRES SITUES AU VOISINAGE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ETE EDICTEES*, selon l'arrêté Préfectoral du 11/07/2011,
  - les *VOIES CLASSEES BRUYANTES DE CATEGORIE 2 ET 3*,
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

**TITRE I :****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UH**, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

**Au sein de la zone UH**, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués :

- **un secteur UHv**, correspondant au centre-bourg, au sein duquel sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions,
- **un secteur UHv-oap6**, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 (pièce n°5-1), à vocation de mixité des fonctions en entrée Nord du centre-bourg.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- l'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R.111-37 du CU.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du CU.

**Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes, de la reconstruction en cas de démolition et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article 2.UA.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

#### Article.2.UH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies

renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal de production, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique,
- au titre de l'article L123.1.5.II.4 du CU, toute opération d'habitat de 8 logements et plus, dans le volume ou en extension, devra comporter 25% minimum de logements locatifs aidés (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).
- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

#### **Dans les secteurs UHv et UHv-oap6 :**

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

#### **Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL:**

- l'aménagement des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la SDP existante, sans que cette extension n'excède 50m<sup>2</sup> de SDP (et/ou d'emprise au sol, y compris pour les annexes accolées), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.
- les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

#### **Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :**

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRReversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

**Au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-1), à adapter selon les situations topographiques<sup>1</sup>. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

<sup>1</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UH

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme<sup>2</sup> d'au moins :

- 6 m de largeur pour les voies à double sens,
- 4 m de largeur pour les voies à sens unique.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

La pente des voies nouvelles, qu'elles soient privées ou ouvertes à la circulation automobile publique, ne peut excéder 15%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

<sup>2</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe



**4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- **dans la zone UH** : 50%,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap6** : 15%,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 – Collecte des déchets :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

## **Article.5.UH**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## **Article.6.UH**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>3</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans la zone UH** : 5 m,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap6** : 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

<sup>3</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD1201,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

## Article.7.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- **dans la zone UH** : à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ )<sup>4</sup>, sans pouvoir être inférieure à 4 m,
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap6, et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,

<sup>4</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) <sup>5</sup>. Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## Article.8.UH

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.UH

### EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UH** : 0,25,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap6** : 0,40.

**Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas limité.

## Article.10.UH

### HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

<sup>5</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant l'implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, figurant en annexe

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet<sup>6</sup>.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans la zone UH** : 9 m, et RDC ou RDCS+1+C,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap6** : 13,5 m, et RDC ou RDCS+2+C,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : 12 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

## Article.11.UH

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

**Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite

<sup>6</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les règles de hauteur, figurant en annexe

des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.5 ci-après.

L'emploi d'enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les garde-corps doivent être réalisés avec des dispositifs à claire-voie ou translucides.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être :

- en toiture, intégrés en grande partie dans le plan du pan de la toiture concernée,
- en façade, parallèles à la façade concernée,
- intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

#### Forme et volume des toitures

#### **Dans la zone UH et le secteur UHv, non compris les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée.

#### **Uniquement pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction considérée, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits <sup>7</sup>.

<sup>7</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les types d'ouvertures interdites en toiture, figurant en annexe

### Couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte brun-rouge. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### **11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

#### **Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,
- leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,
- elles doivent être constituées de grilles ou grillage auxquels peuvent être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,60 m,
- si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

#### **Uniquement pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

## **Article.12.UH**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

- pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
  - 3 à 12 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1 place couverte,
  - plus 12 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1,5 intégrée dans le volume de la construction.

- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**Pour le stationnement des deux roues**, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

## Article.13.UH

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- **dans la zone UH** : 50%,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap6** : 15%,
- **pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

### **Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.



La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les places de stationnement doivent être, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>8</sup>.

**Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.UH

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

### Article.15.UH

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### Article.16.UH

#### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

<sup>8</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UE** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

**Au sein de la zone UE**, à l'appui des orientations du PADD, un secteur se distingue par sa vocation caractéristique :

- un secteur **UEr**, à vocation de gestion du domaine autoroutier.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

#### Article.2.UE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone UE :**

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

**Uniquement dans le secteur UEr :**

- les travaux, les constructions et les installations de toute nature, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine et du service autoroutier.

**Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :**

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UE

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme<sup>9</sup> d'au moins :

- 6,5 m de largeur pour les voies à double sens,
- 4,5 m de largeur pour les voies à sens unique.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

La pente des voies nouvelles, qu'elles soient privées ou ouvertes à la circulation automobile publique, ne peut excéder 12%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

<sup>9</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

**Article.4.UE****DESSERTER PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

**4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

### **Article.5.UE**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article.6.UE**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>10</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques.

#### **Cas particuliers**

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 18m par rapport à l'axe des routes départementales.

### **Article.7.UE**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ )<sup>11</sup>, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

<sup>10</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>11</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## **Article.8.UE**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## **Article.9.UE**

### **EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## **Article.10.UE**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

## **Article.11.UE**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

### **11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,

- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.5 ci-après.

L'emploi d'enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

## **Article.12.UE**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **Article.13.UE**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

**Uniquement dans la zone UE :** Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

**Dans le secteur UEr :** la part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

**Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce 5-2).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UE**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.UE**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.UE**

#### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UX** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

**Au sein de la zone UX**, à l'appui des orientations du PADD, sont distingués deux **secteurs UXt**, à vocation dominante d'activités économiques tertiaires, qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 et 5 :

- **le secteur UXt-oap4**, au lieu-dit Chez Falconnet,
- **le secteur UXt-oap5**, au lieu-dit Au Vernet.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

#### Article.2.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne dépasse pas 90 m².

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone UX :**

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielle, artisanale, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs UXt-oap4 et UXt-oap5 :**

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

**Au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°3-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>12</sup>. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UX

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules, notamment des véhicules lourds.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme<sup>13</sup> d'au moins :

- 7 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

<sup>12</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

<sup>13</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

La pente des voies nouvelles, qu'elles soient privées ou ouvertes à la circulation automobile publique, ne peut excéder 12%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## Article.4.UX

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.2. Assainissement des eaux usées :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être

traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

## **Article.5.UX**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## **Article.6.UX**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>14</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

<sup>14</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD1201,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

## Article.7.UX

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ )<sup>15</sup>, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

<sup>15</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## Article.8.UX

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.UX

### EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

## Article.10.UX

### HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UX** : 13 m,
- **dans les secteurs UXt-oap4 et UXt-oap5** : 11 m.

## Article.11.UX

### ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### **11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.5 ci-après.

L'emploi d'enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

## **Article.12.UX**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **Article.13.UX**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>16</sup>.

#### **Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.UX**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **Article.15.UX**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **Article.16.UX**

#### **INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

<sup>16</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe



**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUH

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUH** concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

A l'appui des orientations du PADD, un secteur compose **la zone 1AUH** qui fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (pièce n°5-1) :

- **le secteur 1AUHv-oap1**, à vocation de renforcement des fonctions urbaines du bourg.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.1AUH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

Les constructions et installations agricoles nouvelles.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

L'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R.111-37 du CU.

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du CU.

#### Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

Au titre de l'article L123.1.5.II.4 du CU : 30 % des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs aidés (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur),

Les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de service de proximité, leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Le programme de construction doit affecter 30% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux, dont 5% environ adaptés aux seniors.

**Conditions d'urbanisation :**

*L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUHv est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.*

*Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.*

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
------------------------------------------------------

**Article.3.1AUH****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques.

Pour les voies de desserte interne des secteurs opérationnels localisés à l'OAP1 :

- leur largeur sera définie dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé,
- leur pente ne peut excéder 12%,
- pour celles se terminant en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Article.4.1AUH****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 – Collecte des déchets :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

## Article.5.1AUH

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## Article.6.1AUH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>17</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), toute ou partie des constructions et installations **peuvent être implantées jusqu'en limites des emprises publiques à créer.**

## Article.7.1AUH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ )<sup>18</sup>, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

<sup>17</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>18</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## Article.8.1AUH

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.1AUH

### EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés ainsi que leurs rampes d'accès.
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions, hors équipements publics et d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser : 0,40.

## Article.10.1AUH

### HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Le gabarit des constructions, y compris les combles (C) et les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, doivent prendre en compte les indications figurant à l'AOP1 et ne **peut** excéder RDCS ou RDC+4+C ou ATT au point le plus défavorable du terrain naturel **avant les travaux** d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet. Cette disposition ne concerne pas les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

## Article.11.1AUH

### ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.1 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### 11.3 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les garde-corps doivent être réalisés avec des dispositifs à claire-voie, translucides **ou maçonnés**.

### 11.4 – Aspect des toitures :

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être :

- en toiture, intégrés en grande partie dans le plan du pan de la toiture concernée,
- en façade, parallèles à la façade concernée,
- intégrés au sol, soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

#### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises si le projet architectural le justifie, dans les cas de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées sur toute ou partie de la construction considérée.

#### Couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### 11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements,

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage auxquels peuvent être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,60 m,

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

## Article.12.1AUH

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Pour le stationnement des véhicules automobiles**, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat :
  - 1,6 place de stationnement par logement, dont 1,3 incluses dans le volume de la construction considérée,
  - l'ensemble de l'opération (logements, services et commerces confondus) doit générer, par logement, au minimum 0,5 place non privatisée et aisément accessible depuis la voirie publique.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

**Pour le stationnement des deux roues**, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

## Article.13.1AUH

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

#### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

#### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30%.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.



La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les places de stationnement doivent être, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

**Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.1AUH**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.1AUH**

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.1AUH**

#### **INFRASTRUCTURES DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUX** concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'activités économiques en mixité possible avec des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

A l'appui des orientations du PADD, trois secteurs composent **la zone 1AUX** qui font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, 3 et 6 (pièce n°5-1) :

- **le secteur 1AUX-oap2**, à vocation dominante d'activités économiques industrielles, artisanales et tertiaires.
- **le secteur 1AUXt-oap3**, à vocation spécifique d'activités économiques tertiaires,
- **le secteur 1AUX-oap6**, à vocation dominante d'activités économiques artisanales et tertiaires.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.1AUX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

#### Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs 1AUX-oap2, 1AUXt-oap3 et 1AUX-oap6 :**

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et leur surface de plancher ne dépasse pas 90 m².

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur 1AUX-oap2 :**

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielle, artisanale, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur 1AUXt-oap3 :**

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur 1AUX-oap6 :**

- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités artisanale, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de restaurant, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :**

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

**Au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>19</sup>. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

**Conditions d'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUX-oap2, 1AUXt-oap3 et 1AUX-oap6 est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée et de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du sol du secteur considéré.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.1AUX****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

<sup>19</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

- une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules, notamment des véhicules lourds.

### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à la dite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme<sup>20</sup> d'au moins :

- 7 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

La pente des voies nouvelles, qu'elles soient privées ou ouvertes à la circulation automobile publique, ne peut excéder 12%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## Article.4.1AUX

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

<sup>20</sup> On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

## **Article.5.1AUX**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

**Article.6.1AUX****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>21</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

**Article.7.1AUX****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ )<sup>22</sup>, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,

<sup>21</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>22</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m. par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## **Article.8.1AUX**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## **Article.9.1AUX**

### **EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

## **Article.10.1AUX**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : 13 m.

## **Article.11.1AUX**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1- Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux

pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### **11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.5 ci-après.

L'emploi d'enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

## **Article.12.1AUX**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **Article.13.1AUX**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.



### 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 15%.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>23</sup>.

#### Pour la TRAME VEGETALE :

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.1AUX

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

### Article.15.1AUX

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### Article.16.1AUX

#### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

<sup>23</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**TITRE III :****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE A

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Au sein de la zone A**, des secteurs sont distingués, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur A-oap8** : faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 (pièce n°5-1), comprenant le **STECAL N°2**, à vocation de développement d'un centre d'accueil de tourisme de nature (randonnées équestre, pédestre, cyclotourisme...).

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

### SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

#### Article.2.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation (Pièce 1 du PLU), et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que chaque local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
- que le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des locaux de surveillance ne dépasse pas 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective ni au voisinage, ni à l'aspect paysager du secteur.

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.

Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à conditions :

- d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 20% de la SDP de ce bâtiment,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

Les installations légères et provisoires liées à des manifestations en lien avec le monde et l'activité agricole (comices, concours agricoles et hippiques) à conditions qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :

- qu'elle n'excède pas 20% du volume existant et 40 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.

Le changement de destination des **BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL désignés au titre de l'article L123.1.5.III.6° du CU**, sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant que **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifié au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU** est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

### Dans le STECAL N°2 :

- les constructions et installations à vocation de tourisme de nature (randonnées équestre, pédestre, cyclotourisme...), y compris l'hébergement de plein air et les activités liées à l'accueil des chevaux et des cavaliers (abris à chevaux, restaurant, commerce,...), dans la limite de 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions et installations dans le STECAL N°2,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation du secteur, et qu'ils ne portent pas atteinte au site,
- dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, LES SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUES et les CONTINUITES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

### Dans les BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

**Au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>24</sup>. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

<sup>24</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.A

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.A, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

### Article.4.A

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

## **Article.5.A**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## Article.6.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>25</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

#### Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD1201,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

## Article.7.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ )<sup>26</sup>, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,

<sup>25</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>26</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe



- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

## Article.8.A

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.A

### EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

## Article.10.A

### HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet<sup>27</sup>.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et/ou la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- pour les bâtiments agricoles professionnels : 12,5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour toute construction neuve à usage de local de surveillance accolée aux bâtiments agricoles professionnels : RDC ou RDCS+1+C et 9 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC ou RDCS+1+C et 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU** : 12 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le STECAL N°2** : 9 m.

<sup>27</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les règles de hauteur, figurant en annexe

**11.1- Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU :**

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

**11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**11.3 - Aspect des façades :**

Pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments agricoles professionnels et pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

**Dans le STECAL N°2 :** les façades doivent être d'aspect bois et de teinte naturelle.

**11.4 – Aspect des toitures :**

Pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments agricoles professionnels et pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone UH.

**Dans le STECAL N°2 :** les toitures doivent être à pans, et doivent employer des matériaux dont l'aspect s'intègre dans le site et l'environnement bâti.

**11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux, permettre le passage de la petite faune, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'un **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifié au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU :**

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés et pourront être imposés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

**Article.12.A****STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

**Article.13.A****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.2 - - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>28</sup>.

**Pour la TRAME VÉGÉTALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisée, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce 5-2).

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14.A****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS****Article.15.A****PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**Article.16.A****INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

<sup>28</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**TITRE IV :****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE N

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone N** concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

**Au sein de la zone N**, des secteurs sont distingués, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Nes**, de gestion et de développement des infrastructures sportives,
- **un secteur N-oap7**, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 (pièce n°5-1), et qui comprend le **STECAL N°1** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectifs et d'activités touristiques, destiné à la valorisation du site des ponts de la Caille.
- **le STECAL N°3**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à vocation de gestion des constructions et installations liées à la pratique du tir.

Tout projet devra, le cas échéant, prendre en compte les aléas naturels potentiels localisés sur la Carte des aléas naturels, figurant au rapport de présentation (Pièce n°1.1 du PLU).

## SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** et sans mesures compensatoires :

- au droit de la canalisation, une zone "non aedificandi" est imposée.

### Article.2.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, dans la mesure où celles-ci sont liées à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, lié à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière et d'assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :

- qu'elle n'excède pas 20% du volume existant et 40 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- qu'elle ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES**.

Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant que **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** identifié au titre de l'article L.123.1.5.III.2° du CU est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

**Dans le secteur Nes :**

- les travaux et installations légères à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le STECAL N°3 :**

- les travaux et installations légères liés à la pratique du tir,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

**Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET LES CONTINUITES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES :**

- les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole ou forestière (retenue d'eau, stockage temporaire...).
- **Uniquement dans le STECAL N°1 :**
  - les travaux et installations destinés à la valorisation paysagère et touristique du site,
  - le changement de destination, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions et installations existantes, sous réserve :

- qu'elles soient destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux activités commerciales liées à la fréquentation touristique du site et incluses dans les bâtiments existants,
- que l'extension n'excède pas 20% du volume des constructions et installations existantes et 40 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation du secteur, et qu'ils ne portent pas atteinte au site,
- dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière, des milieux naturels et des continuités écologiques, et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **uniquement pour les ZONES HUMIDES**, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les habitats favorables aux espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
  - les clôtures sans soubassement,
  - les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - les travaux d'entretien des équipements existants,
  - la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans les **BANDES D'EFFET DES CANALISATIONS DE GAZ** :

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine, c'est-à-dire à moins de "distance IRE" (effets IRrEversibles) des ouvrages, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- dans les **zones de dangers graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire les distances "PEL" (Premiers Effets Létaux) et les **zones de dangers très graves** pour la vie humaine, c'est-à-dire dans les zones d'ELS (Effets Létaux Significatifs), les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés en l'état.
- pour tout changement de destination de construction existante, il doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT-gaz.

**Au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m. par rapport à l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>29</sup>. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les ouvrages de protection contre les risques naturels.

<sup>29</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.N

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.N, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

### Article.4.N

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.



#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

### Article.5.N

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

**Article.6.N****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>30</sup>.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

**Cas particuliers**

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD1201,
- de 18m par rapport à l'axe des autres RD.

**Article.7.N****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ )<sup>31</sup>, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

<sup>30</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

<sup>31</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la distance relative, figurant en annexe

**Article.8.N****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9.N****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

**Article.10.N****HAUTEUR MAXIMALE**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet<sup>32</sup>.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et/ou la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC ou RDCS+1+C et 9 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU** : 12 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le secteur Nes** : 4 m pour les installations légères,
- **dans le STECAL N°1** : RDC ou RDCS+1+C et 9 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans le STECAL N°3**, doivent s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant.

**Article.11.N****ASPECT EXTÉRIEUR****11.1- Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

**Pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU :**

<sup>32</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les règles de hauteur, figurant en annexe

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

### **11.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### **11.3 - Aspect des façades :**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et **dans le STECAL N°1** :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

Pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

### **11.4 – Aspect des toitures :**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et **dans le STECAL N°1** :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone UH.

### **Dans le STECAL N°3 :**

- les toitures doivent être à pans, et doivent employer des matériaux dont l'aspect s'intègre dans le site et l'environnement bâti.

Pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

### **11.5 – Clôtures :**

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux, permettre le passage de la petite faune, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'un **BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL identifié au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU** :

- les murs en pierre ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés et pourront être imposés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

## **Article.12.N**

### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

**Article.13.N****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1- Espaces Boisés Classés**

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L.130.1 du CU.

**13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contraintes techniques, notamment en ce qui concerne les aires de stationnement des véhicules-lourds **dans le STECAL N°1**.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques<sup>33</sup>.

**Pour la TRAME VEGETALE :**

- elle doit être prise en compte dans l'aménagement, dans les conditions définies à l'OAP transversale (pièce n°5-2).

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14.N****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.N****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**Article.16.N****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

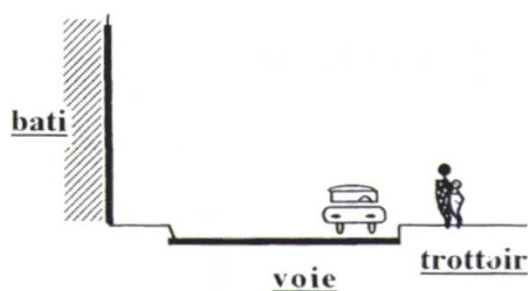
<sup>33</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

**ANNEXES**

## Article 3 – Plateforme

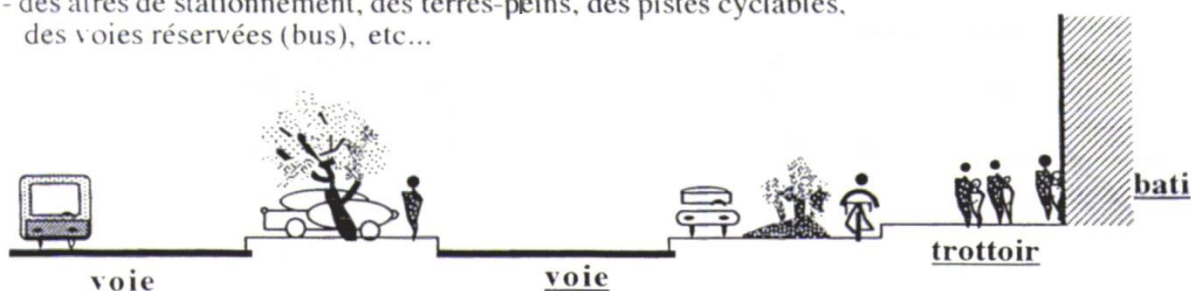
On entend par largeur de plateforme:

- la bande de roulement
- les accotements ou trottoirs



La plateforme peut comporter également:

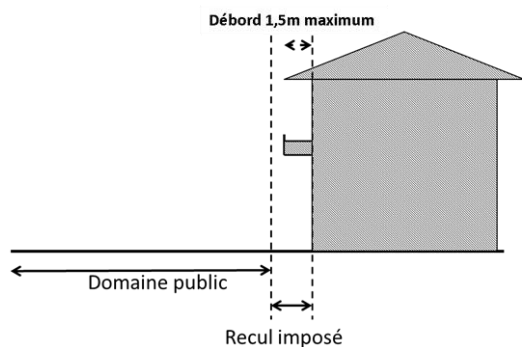
- des aires de stationnement, des terres-pleins, des pistes cyclables, des voies réservées (bus), etc...



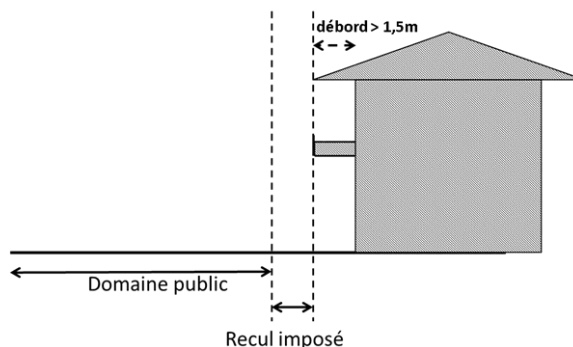
## Article 6 – Prise en compte des éléments de débords

**Prise en compte des éléments de débords éventuels :**

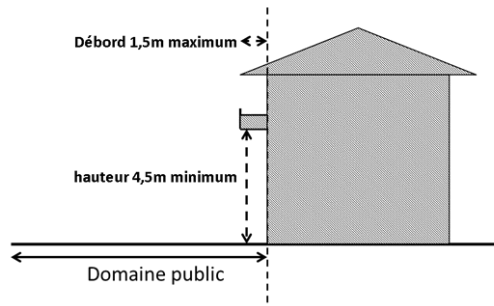
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, ne sont pas pris en compte les éléments de débords inférieurs à 1,5m



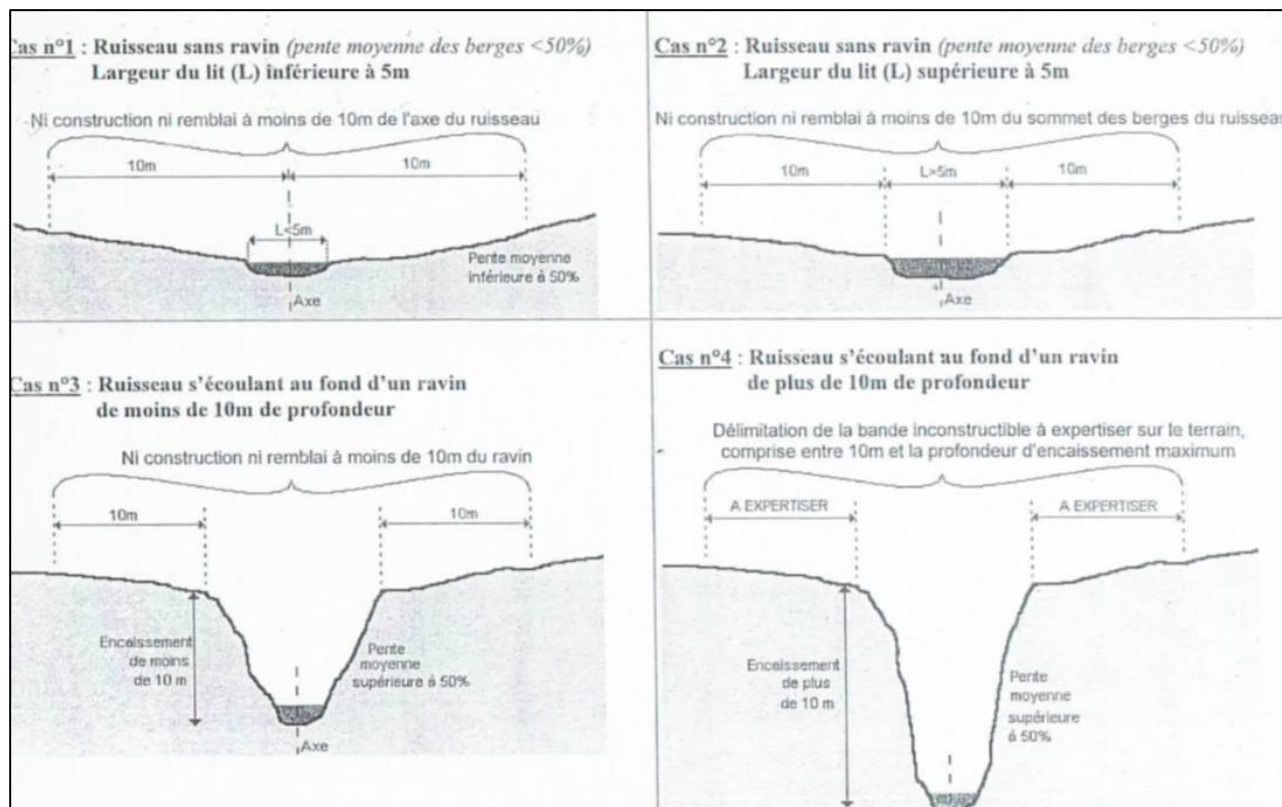
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs à 1,5m



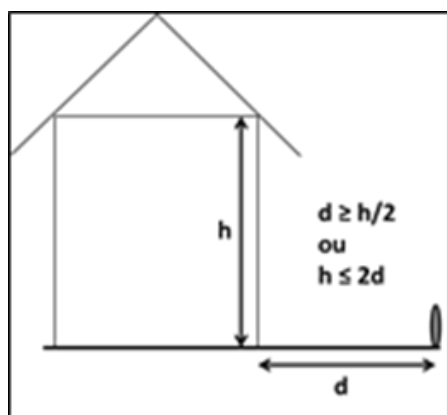
Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, Les débords éventuels ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50m, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP



## Articles 6 et 7 – Reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau en fonction de la topographie

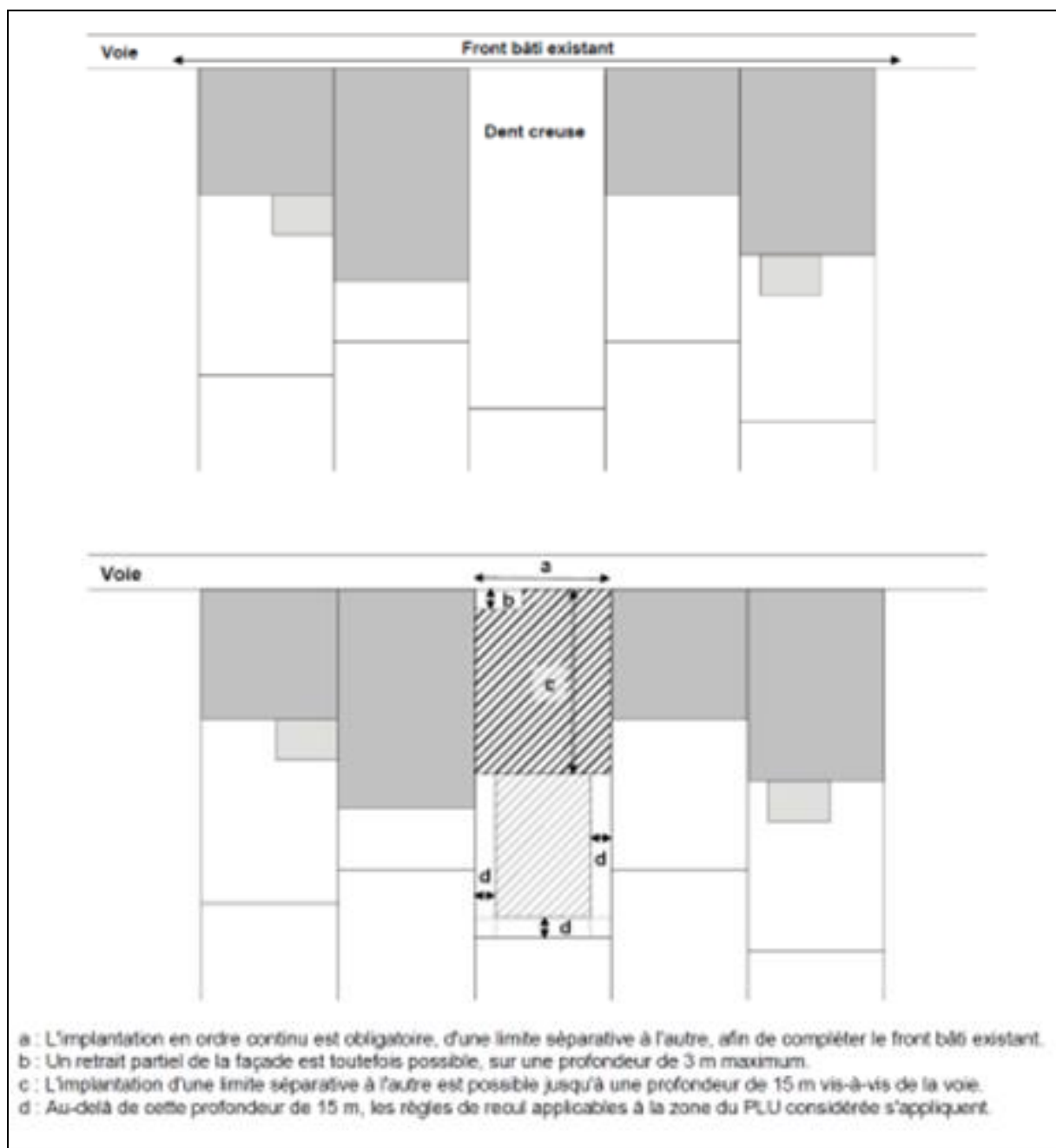


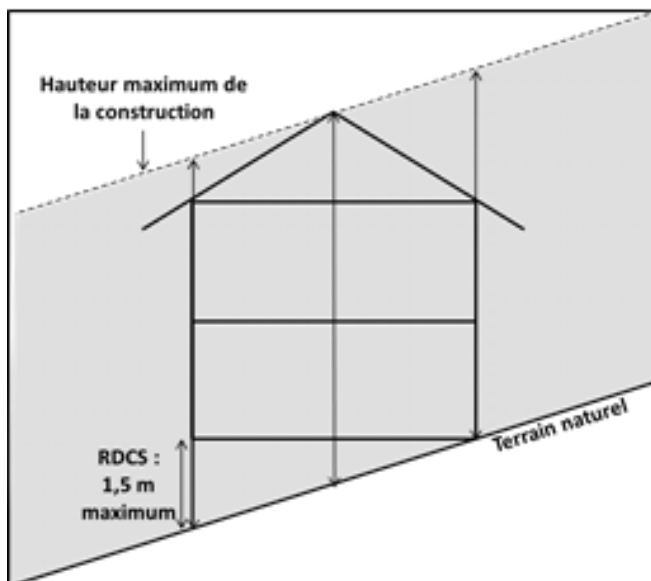
## Article 7 – Illustration de la règle de distance relative





## Article 7 – Implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen



**Article 10 – Règles de hauteur****Article 11 – Types d'ouvertures interdites en toiture**