

# COMMUNE DE DUERNE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

## S O M M A I R E

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

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **DEFINITIONS DE BASE**

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

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Dispositions applicables à la zone U

- Chapitre 1 zone Ua
- Chapitre 2 zone Ub
- Chapitre 3 zone Uc
- Chapitre 4 zone Ue
- Chapitre 5 zone Ui
- Chapitre 6 zone Ut

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Dispositions applicables à la zone AU

- Chapitre 1 zone 1AUa Le Vallon
- Chapitre 2 zone 1AU le Vallon
- Chapitre 3 zone 2AU Puits St Jean
- Chapitre 4 zone 3AU La Joana

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

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

## **TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)**

## **TITRE VII – ANNEXE : LA PALETTE VEGETALE**

# TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

## Article 1 - Champ d'application territoriale

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

## Article 3 - Division du territoire en zones

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

### Zones urbaines

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

## **Zones à urbaniser**

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

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

## **Zones agricoles**

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

## **Zones naturelles et forestières**

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

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 3) Dans les espaces boisés classés :
  - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
  - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

## Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune de Duerne est concernée par des risques de glissement de terrains. Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle ou en zone agricole. La commune a fait réaliser une étude géotechnique complémentaire afin de préciser les conditions de constructibilité autour des constructions existantes présentes dans ces secteurs à risques géologique. Il ressort de cette étude que les secteurs étudiés sont constructibles sous réserve de maîtriser les eaux pluviales et de limiter les talus. Seul un secteur est inconstructible.

Cette étude est traduite de la façon suivante dans le zonage et le règlement :

Dans les secteurs G2 : aucune construction et aucune extension n'est possible.

Dans les secteurs G1 : les constructions, et extensions de construction existantes sont possibles dans les limites des autorisations et occupations du sol autorisées et définies aux articles 1 et 2 de chaque zone aux conditions suivantes :

- La hauteur des talus en déblai ou en remblai doit être limitée à 3 m,
- La pente des talus doit être limitée à 3H/2V,
- Les talus doivent être végétalisés ou revêtus d'un parement pour limiter leur érosion,
- Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.

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

Des recommandations relatives aux modalités de construction et ne relevant pas des règles d'urbanisme figurent dans cette étude. Il relève de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction de les respecter.

## Article 7 – Droit de préemption urbain :

La commune met en place le droit de préemption urbain sur la commune sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 8 – Antennes :

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

## Article 9 – Éléments du paysage à protéger :

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

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article R421.23 du Code de l'urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

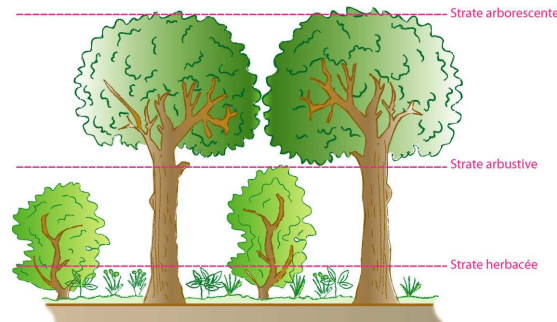
**Sur la commune de DUERNE des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants**

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

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.7, les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. En cas de destruction, elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

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

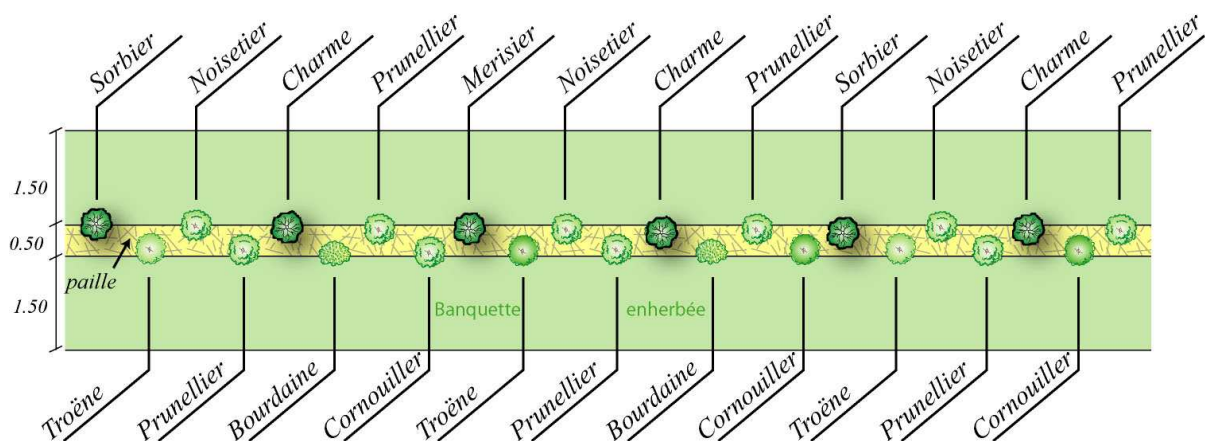
- Une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences



Les espèces suivantes sont recommandées :

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

Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :





## ➤ DEFINITIONS DE BASE

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

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

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

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

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

### **Aires de stationnement :**

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

### **Alignement :**

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

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

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

### **Aménagement d'une construction :**

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

### **Annexe :**

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

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

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

### **Bâti existant :**

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

### **Caravane :**

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

**Changement de destination :**

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

**Clôture :**

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

**Clôture à claire voie :**

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

**Coupe et abattage d'arbres :**

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

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

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

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

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

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

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

**Constructions bioclimatiques :**

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

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

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

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

**Constructions à usage d'activité économique :**

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

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

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

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

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

**Constructions à usage de stationnement :**

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

**Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

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

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

**Défrichement :**

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

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

**Dépôt de véhicules :**

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

**Emplacement Réserve :**

**- Article L 123.2 .c du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

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

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

**Emprise au sol :**

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

### Espaces boisés classés :

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

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

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

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

### Exploitation agricole :

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

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

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

### Extension :

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

### Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules.

### Habitations légères de loisirs :

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

### Hauteur :

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

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

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

### Impasse :

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

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

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

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

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

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

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

**Piscine :**

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

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

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

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Stationnement de caravanes :**

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

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

**Surface minimum d'installation :**

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

**Tènement :**

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

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

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

**Voirie :**

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

**ZAC :**

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

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

## **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

**On distingue plusieurs zones U :**

- **La zone Ua : à vocation centrale**
- **La zone Ub : secteur d'extension de l'habitat**
- **La zone Uc : secteur à dominante d'habitat pavillonnaire avec assainissement autonome**
- **La zone Ue : secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif**
- **La zone Ui : secteur réservé aux activités économiques**
- **La zone Ut : espace récréatif et de loisir autorisant des aménagements légers.**



## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

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

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **ACCES :**

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

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

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

Sans objet.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée pour les annexes à l'habitation ou lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

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

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales (sauf en cas d'impossibilité technique)
- Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

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

## Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ua 12 - Stationnement

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

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 4) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou enherbés.
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la périphérie du centre ancien, et aux hameaux bénéficiant des réseaux à court terme.**

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

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

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

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

### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générale, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point el plus haut).
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINS :

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantées d'une largeur minimale de 3.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

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

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

#### **Eaux pluviales :**

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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



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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

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

Sans objet.

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

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

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5m ;

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades et des hauteurs différentes sont possibles),
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les ensembles d'habitations s'intégrant dans un plan de composition d'ensemble,
- pour les annexes à l'habitation

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ub 12 - Stationnement**

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs seront traités préférentiellement en allées plantées le long des voies de desserte, ils intégreront dans un aménagement paysagé les ouvrages de rétention des eaux pluviales ainsi que les circulations piétonnes.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS est fixé à 0,3.

## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire fonctionnant avec un assainissement autonome**

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

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

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

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

### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générale, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point el plus haut).
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINS :

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3.50 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

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

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

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

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

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

### **Eaux pluviales :**

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

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

Non réglementé

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

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

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

Les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5m ;

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades et des hauteurs différentes sont possibles),
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.
- Pour les ensembles d'habitations s'intégrant dans un plan de composition d'ensemble
- pour les annexes à l'habitation

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Uc 12 - Stationnement**

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues



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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs seront traités préférentiellement en allées plantées le long des voies de desserte, ils intégreront dans un aménagement paysagé les ouvrages de rétention des eaux pluviales ainsi que les circulations piétonnes.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 10 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS est fixé à 0,3.

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

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

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les activités de service si elles sont d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur (au point le plus haut) et à proximité immédiate de l'habitation, et si elles constituent un complément fonctionnel aux habitations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement, et si elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### **VOIRIE :**

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

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

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

Non réglementé

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

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

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur à sur limite n'excède pas 4m
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (extérieur des margelles).

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ue 12 - Stationnement

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute ou moyenne tige pour 4 places.
- 3) Il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces seront traités préférentiellement en allées plantées le long des voies de desserte, ils intégreront dans un aménagement paysagé les ouvrages de rétention des eaux pluviales ainsi que les circulations piétonnes.  
La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

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

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation réponde aux trois conditions suivantes :
  - qu'elle soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques,
  - qu'elle ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> de SHON,
  - et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la SHON de la construction à usage d'activité.
- Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.
- Les bâtiments nécessaires au conditionnement et à la vente des produits agricoles



## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée de 6 m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée ;

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés et équipés pour permettre le passage éventuel ultérieur de réseaux secs supplémentaires.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

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

Non règlementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- la hauteur maximale est fixée à 10 m hors tout,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ui 12 - Stationnement**

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement
- 4) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.
- 5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 6) Les limites de la zone Ui seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).
- 7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 9) Les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement.

## Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone réservée aux activités de loisir de plein air et autorisant les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.**

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

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

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Toutes les constructions,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### **Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements légers liés à la pratique des loisirs : cheminements, aires de jeux etc. sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux
- Les stationnements s'ils sont nécessaires aux activités admises dans la zone
- Les installations et bassins nécessaires à la gestion des eaux pluviales sous réserve qu'ils soient traités dans un aménagement paysager et végétalisé.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **ACCES :**

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

#### **VOIRIE :**

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

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés et équipés pour permettre le passage éventuel ultérieur de réseaux secs supplémentaires.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

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

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les implantations en limite sont autorisées

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé



## Article Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.60 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ut 12 - Stationnement

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

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

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement
- 4) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.
- 5) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 8) Les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement.
- 9) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Les densités de plantations et les espèces végétales respecteront les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

## Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## **TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

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

**Plusieurs zones AU sont mises en place :**

- la zone 1 AUa du vallon ouverte à l'urbanisation,
- la zone 1 AU du vallon non ouverte à l'urbanisation,
- la zone 2 AU de Puits St jean non ouverte à l'urbanisation
- la zone 3 AU de La Joana non ouverte à l'urbanisation

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

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations d'aménagement.

Elle comporte un sous secteur 1AUah permettant des hauteurs de construction plus élevées.

Le secteur 1AUah est soumis à l'obligation de réaliser 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123.2 d du code de l'urbanisme.

Le secteur 1AUah est soumis à des prescriptions particulières liées à la présence de risques de tassement et d'instabilité identifiés dans le cadre de l'étude géotechnique.

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

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

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

### **Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches.

En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne puisse en aucun cas disposer d'une superficie inférieure à 0,3 ha.

#### **Sont admises sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générale, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point el plus haut).
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non liées à des constructions autorisées dans la zone si elles sont d'intérêt public.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement aura les caractéristiques suivantes :
  - une chaussée d'une largeur de 6 m
  - d'un côté de la chaussée une bande réservée aux piétons et aux cycles d'une largeur de 3 m avec un revêtement non imperméabilisant
  - de l'autre côté de la chaussée une bande de circulation piétonne d'une largeur de 2m séparée de la chaussée par une bande plantée (en alternance avec une bande de stationnement plantée d'arbres d'alignement) d'une largeur de 2 m
- 4) Les voies secondaires internes désignées comme telles dans le cadre des orientations d'aménagement auront les caractéristiques suivantes :
  - une chaussée d'une largeur de 5 m
  - d'un côté de la chaussée une bande réservée à la circulation des piétons d'une largeur minimale 1.50m séparée de la chaussée par une bande de stationnement plantée ou par une bande plantée d'une largeur de 2 m.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements intégrés dans l'urbanisation et indépendants des voiries : auront une emprise globale de 5 m de large dont 2 m de circulation piétonne ou/et cycle, bordée par des bandes plantées. Celles-ci seront de largeur variable conformément aux schémas des orientations d'aménagement ;

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

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

**2 - Assainissement :****Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

**Eaux pluviales :**

Le rejet des eaux pluviales n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être soit infiltrées sur la parcelle, soit être stockées dans des ouvrages de récupération. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont obligatoires. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Ils seront aménagés dans un système de bassins paysagers en fond de vallon conformément aux orientations d'aménagement. Les eaux de ruissellement des voiries et des espaces de stationnement seront traités par des systèmes de bacs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbure avant d'être rejetées dans les bassins.

**Dans la zone 1AUah : les eaux de ruissellement seront collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction. Le rejet des eaux pluviales à la parcelle est interdit.**

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

**4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

**Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

1) Dans les secteurs désignés avec des alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement (le long de la voie structurante interne): les constructions s'implanteront avec un même retrait imposé à 5 m de l'alignement de la voie. Dans ces secteurs le sens d'implantation des façades (ou la plus grande longueur des bâtiments) sera parallèle à la voie,

2) Dans les autres secteurs désignés sans alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement, un retrait minimal de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures est imposé. Dans ces secteurs le sens d'implantation des façades (ou la plus grande longueur des bâtiments) sera parallèle à la voie ;

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

1) Dans les secteurs désignés avec des alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement (le long de la voie structurante interne) :

- Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

2) Dans les autres secteurs désignés sans alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement

- les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

### DISPOSITIONS GENERALES :

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

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

Non réglementé

## Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé



## Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m,
- dans le sous-secteur 1AUah la hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

## Article 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article 1AUa 12 - Stationnement

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces verts) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15% de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 7) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

- 8) La voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement sera plantée d'arbres de moyenne tige sur au moins un côté de la chaussée en alignement à raison d'un arbre tous les 13 m.
- 9) Les haies de clôture respecteront les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
- 10) la limite de la zone 1AUa avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large.
- 11) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Les densités de plantations et les espèces végétales respecteront les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

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

Le COS maximal est de 0.4 sauf dans le sous secteur 1AUah où il est non règlementé.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme**

**Elle correspond au secteur du vallon.**

**Cette zone est soumise à l'obligation de réaliser 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123.2 d du code de l'urbanisme.**

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

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

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

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

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point le plus haut).

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3) La voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée d'une largeur de 6 m
- d'un côté de la une bande réservée aux piétons et aux cycles d'une largeur de 3 m avec un revêtement non imperméabilisant
- de l'autre côté de la chaussée une bande de circulation piétonne d'une largeur de 2m séparée de la chaussée par une bande plantée (en alternance avec une bande de stationnement plantée d'arbres d'alignement) d'une largeur de 2 m

4) Les voies secondaires internes désignées comme telles dans le cadre des orientations d'aménagement auront les caractéristiques suivantes :

- une chaussée d'une largeur de 5 m
- d'un côté de la chaussée une bande réservée à la circulation des piétons d'une largeur minimale 1.50m séparée de la chaussée par une bande de stationnement plantée ou par une bande plantée d'une largeur de 2 m.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements intégrés dans l'urbanisation et indépendants des voiries : auront une emprise globale de 5 m de large dont 2 m de circulation piétonne ou/et cycle, bordée par des bandes plantées. Celles-ci seront de largeur variable conformément aux schémas des orientations d'aménagement ;

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

Le rejet des eaux pluviales n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être soit infiltrées sur la parcelle, soit être stockées dans des ouvrages de récupération. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont obligatoires. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Ils seront aménagés dans un système de bassins paysagers en fond de vallon conformément aux orientations d'aménagement. Les eaux de ruissellement des voiries et des espaces de stationnement seront traitées par des systèmes de bacs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbure avant d'être rejetées dans les bassins.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

**4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

**Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Dans les secteurs désignés avec des alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement (le long de la voie structurante interne) : les constructions s'implanteront avec un même retrait imposé à 5 m de l'alignement de la voie. Dans ces secteurs le sens d'implantation des façades (ou la plus grande longueur des bâtiments) sera parallèle à la voie,

Dans les autres secteurs désignés sans alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement, un retrait minimal de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures est imposé. Dans ces secteurs le sens d'implantation des façades (ou la plus grande longueur des bâtiments) sera parallèle à la voie ;

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

Dans les secteurs désignés avec des alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement (le long de la voie structurante interne) :

- Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Dans les autres secteurs désignés sans alignements bâtis dans le cadre des orientations d'aménagement

- les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m,
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

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

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces verts) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15% de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 7) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 8) La voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement sera plantées d'arbres de moyenne tige sur au moins un côté de la chaussée en alignement à raison d'un arbre tous les 13 m.
- 9) Les haies de clôture respecteront les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
- 10) la limite de la zone 1AUa avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large.
- 11) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Les densités de plantations et les espèces végétales respecteront les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

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

Le COS maximal est de 0.4



## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme**

**Elle correspond au secteur de Puits St jean.**

**Cette zone est soumise à l'obligation de réaliser 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123.2 d du code de l'urbanisme.**

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

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

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

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point le plus haut).

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) La voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement aura les caractéristiques suivantes :
  - une chaussée d'une largeur de 5 m
  - d'un côté de la chaussée un trottoir d'une largeur minimale 1.50m
  - de l'autre côté de la chaussée une bande de stationnement en alternance avec une bande plantée d'une largeur de 2 m.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les orientations d'aménagement désignent deux types de cheminements piétons :

- Les cheminements intégrés dans l'urbanisation et indépendants des voiries: ils auront une emprise globale de 5 m de large dont 2 m de circulation piétonne ou/et cycle, bordée par des bandes plantées. Celles-ci seront de largeur variable conformément aux schémas des orientations d'aménagement ;
- Les cheminements en limite de zone AU : ils auront une largeur 1.50m et seront intégrés dans une bande plantée d'une emprise globale de 3 m, conformément aux orientations d'aménagement.

## **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

### **Eaux pluviales :**

Le rejet des eaux pluviales n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être soit infiltrées sur la parcelle, soit être stockées dans des ouvrages de récupération. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont obligatoires. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Les eaux de ruissellement des voiries et des espaces de stationnement seront traités par des systèmes de bacs décanteurs et séparateurs d'hydrocarbure avant d'être rejetées dans les bassins.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter avec un même retrait imposé à 5 m de l'alignement

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

- les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m,
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article 2AU12 - Stationnement**

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces verts) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15% de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 7) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

- 8) Le long de la voie principale de desserte interne désignée comme telle dans le cadre des orientations d'aménagement, les linéaires de stationnement seront interrompus toutes les 3 places d'une bande plantée d'arbustes d'une largeur minimale de 2m ;
- 9) Les haies de clôture respecteront les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
- 10) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large et intégrant un cheminement piéton.
- 11) les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes, ils pourront être intégrés sous forme de noues intégrées dans un traitement paysager le long des voies. Les bassins seront enherbés et plantés.

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

Le COS est limité à 0.3.

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Elle correspond au secteur de la Joana

Cette zone est soumise à l'obligation de réaliser 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123.2 d du code de l'urbanisme.

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

### **Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales, si elles sont limitées à une emprise au sol de 35 m<sup>2</sup> et à 4m de hauteur (au point le plus haut).

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

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

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si :
  - Leur linéaire est inférieur à 50m
  - et / ou si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,
  - elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



3) le dimensionnement et le traitement des voiries respecteront les profils mis en place dans le cadre des orientations d'aménagement

4) Les cheminements piétons respecteront les profils mis en place dans le cadre des orientations d'aménagement

## Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

#### Eaux pluviales :

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

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être soit infiltrées sur la parcelle, soit être stockées dans des ouvrages de récupération. Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs sera suffisamment dimensionné et équipé pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires

### 4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

## Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## **Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

## **Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4m
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

## **Article 3AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

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

## **Article 3AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article 3AU 12 - Stationnement

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

Concernant les constructions liées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Pour toute opération portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces verts) autres que voies de desserte à raison d'au moins 15% de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.
- 7) Les espaces de fonctionnement des parcelles des constructions commerciales, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts devront être plantées à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 9) Les haies de clôture respecteront les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
- 10) la limite de la zone AU avec les zones A et N sera plantée d'une lisière arborée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large
- 11) les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Ils pourront être intégrés sous forme de noues intégrées dans un traitement paysager le long des voies. Les noues seront enherbées et plantées.

## Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0,3.

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

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A est concernée par des risques géologiques reportés par une trame spécifique. Ces secteurs ainsi que le secteur G2 sont inconstructibles. Seuls les périmètres G1 autorisent des constructions (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2) sous réserve de :

- La hauteur des talus en déblai ou en remblai doit être limitée à 3 m,
- La pente des talus doit être limitée à 3H/2V,
- Les talus doivent être végétalisés ou revêtus d'un parement pour limiter leur érosion,
- Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.

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

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

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

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans les dispositions générales.
- Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur (au point le plus haut) et à proximité de l'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les anciens bâtiments agricoles repérés au plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme dans la limite d'une SHON de 150 m<sup>2</sup>
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de SHON (existant + extension)
- la construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations; est limitée à 150 m<sup>2</sup> de SHON et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf si ces bâtiments sont des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas la distance pourra être supérieure à 100m.

**Rappel :**

**Les secteurs G2 sont inconstructibles.**

**Les secteurs G1 sont constructibles sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :**

- **La hauteur des talus en déblai ou en remblai doit être limitée à 3 m,**
- **La pente des talus doit être limitée à 3H/2V,**
- **Les talus doivent être végétalisés ou revêtus d'un parement pour limiter leur érosion,**
- **Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.**

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

ACCES :

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

## VOIRIE :

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

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

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

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

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

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

#### **Eaux pluviales :**

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

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

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

**Rappel : Dans les secteurs G1 Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.**

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

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

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le dimensionnement des fourreaux des réseaux secs seront suffisamment dimensionnés pour permettre le passage éventuel ultérieur d'autres réseaux secs.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin)

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

Non réglementé

## Article A 9 - Emprise au sol

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

## Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article A 12 - Stationnement

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

Pour les anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé, les places de stationnement seront aménagées dans l'enveloppe bâtie.



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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

**La zone N autorise sous conditions l'aménagement et l'extension des constructions existantes**

La zone N est concernée par des risques géologiques reportés par une trame spécifique. Ces secteurs ainsi que le secteur G2 sont inconstructibles. Seuls les périmètres G1 autorisent des constructions (dans la limite des constructions autorisées à l'article A2) sous réserve de :

- La hauteur des talus en déblai ou en remblai doit être limitée à 3 m,
- La pente des talus doit être limitée à 3H/2V,
- Les talus doivent être végétalisés ou revêtus d'un parement pour limiter leur érosion,
- Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.

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

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

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

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

#### **Sont admis sous conditions :**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics

- Les constructions, et les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. Ces abris sont limités à une construction par propriétaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
  - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON après travaux (existant + extension).
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur (au point le plus haut) et de 30 m<sup>2</sup> de SHOB et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m de la construction principale.
- Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale ;
- Le changement de destination des bâtiments existants en logements dans le volume existant dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour une activité artisanale ou de service dans le volume existant dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour de l'hébergement ou de l'accueil touristique dans le volume existant dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.

#### **Rappel :**

**Les secteurs G2 sont inconstructibles.**

**Les secteurs G1 sont constructibles sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :**

- **La hauteur des talus en déblai ou en remblai doit être limitée à 3 m,**
- **La pente des talus doit être limitée à 3H/2V,**
- **Les talus doivent être végétalisés ou revêtus d'un parement pour limiter leur érosion,**
- **Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.**

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

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

#### VOIRIE :

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

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

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

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

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

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

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

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

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

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

**Rappel : Dans les secteurs G1 Les eaux de toiture et de ruissellement doivent être collectées et évacuées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction.**

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

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

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

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

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

Non réglementé

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

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

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Les abris pour animaux parkés seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions à l'égout de la toiture.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article N 12 – Stationnement

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

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

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 3) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront les orientations d'aménagement
- 4) Il est rappelé que les boisements protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

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

Il n'est pas fixé de COS.

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



**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions****1.1/ Aspect**

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

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

**1.2/ Enduits et couleurs des façades**

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les finitions de type « tyrolien ou rustique » sont proscrites.

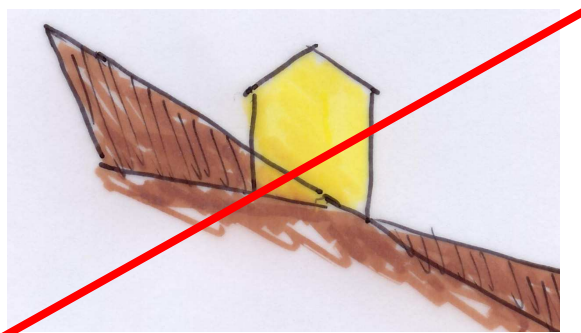
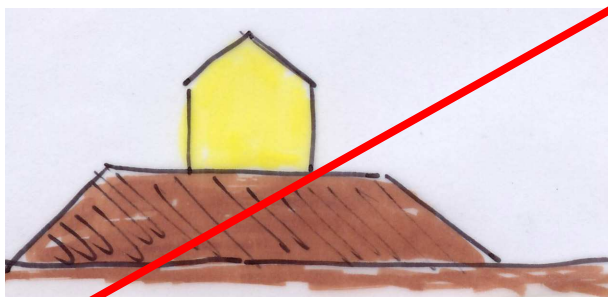
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la palette de coloration disponible en mairie.

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

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

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

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



Mouvements de sols interdits

**- Composition des talus :**

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

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

Les talus doivent être plantés.

#### 1.4/ Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies dans les conditions suivantes :

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

Elles seront constituées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle**

### **2.1/ Toitures (pentes)**

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

Leur pente doit être comprise entre 35 et 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

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

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

### **2.2/ Débords**

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

### **2.3/ Type de couverture**

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

### **2.4/ Ouvertures dans les toitures**

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

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

### **2.5/ Balcons et galeries**

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

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

### **2.6/ Cheminées**

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

### **2.7/ Ouvertures**

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

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

### **2.8/ Menuiseries**

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

## 2.9/ Vérandas

Les toitures des vérandas seront en tuiles, ou en tout autre matériau dont la couleur s'intègre dans l'environnement immédiat.

## 3 - Restauration des bâtiments anciens à caractère patrimonial

**On entend par bâtiment à caractère patrimonial, les constructions construites avant 1950, en pierre et/ou pisée, notamment les fermes dites « à cour carrée ».**

**3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes ouverts « chapis » ne seront pas fermés, les oppidums « aîtres » seront conservés.

**Les volumes bâtis existants seront respectés : ils ne seront ni abaissés ni surélevés.** La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite.

### 3.2/ Les murs

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

**3.3/ Les volets** seront de teinte sombre ou grise. Ils seront pleins ou persiennés et sans écharpe « en Z ».

**3.4/ Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (Les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

### 3.5/ Les couvertures

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

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

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

### **La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)**

#### Description :

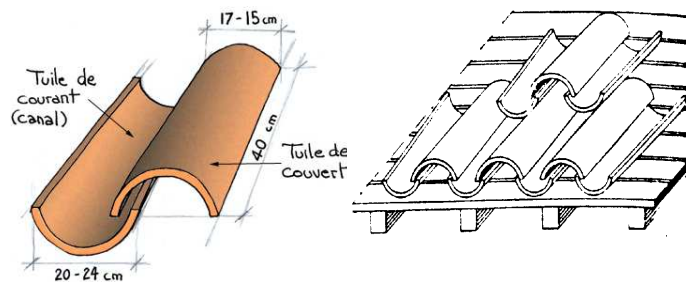
La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de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

#### Recommandations :

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

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

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures. Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtières.



### **3.6/ Ouvertures dans les toitures**

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

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

### **3.7/ Balcons et galeries**

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

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

### **3.8/Cheminées**

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

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

### **4.1/ Rappel des prescriptions générales**

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

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite. Elle devra respecter la palette disponible en Mairie.

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

### **4.2/ Toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45 % pour les toitures traditionnelles en tuile dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moins importantes sont admises dans le cas de toitures industrielles. Mais elles ne pourront pas avoir une pente inférieure à 20%.

Les édicules (cheminées, installations, ouvrages techniques) doivent être limités en toiture.

### **4.3/ Bardages**

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

## **5) Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine**

### **5.1 Intégration dans le site**

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

### **5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

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

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

### **5.3 Coloration des façades**

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

### **5.4 Les ouvertures**

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée.

### **5.5 Les menuiseries**

Les menuiseries seront d'une coloration sombre. Les teintes vives et blanches pour les menuiseries sont interdites

### **5.6/ Ouvertures dans les toitures**

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

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

### **5.7/ Bardages**

L'utilisation des bardages est autorisée s'ils sont en bois.

## **TITRE VII – Annexe : la palette végétale**



## La palette végétale

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

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

### Les arbres des stationnements et d'alignement

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

### Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées

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

### Les haies champêtres :

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

### Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

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

### Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Joncs, Roseaux,

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.