



Mionnay



Février 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la création d'une salle multisports

Mionnay – Approbation

Règlement



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Mionnay.

Section 2 PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

§ 1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- projet d'aménagement et de développement durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- orientations d'aménagement par quartier ou par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Le règlement écrit se décompose en deux chapitres :
 - les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones ;
 - les dispositions zone par zone.
- annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

§ 2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Section 3 ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

§ 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

- L'article R.111-2 qui prévoit que "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."



- L'article R.111-4 qui prévoit que : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

- L'article R.111-15 qui prévoit que : " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

- L'article R.111-21 qui prévoit que : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

§ 2. Sursis à statuer :

a. Article L.111-9 du Code de l'urbanisme (relatifs à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique) :

" L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ".

b. Article L.123-6 du Code de l'urbanisme (relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme) :

" A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.123-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ".

En outre, les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précisent : " le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12 ".

§ 3. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

§ 4. Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

(entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

§ 5. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de



la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

b. au règlement sanitaire départemental.

c. aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : " Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ".

Section 4 LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

§ 1. Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur selon les dispositions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

§ 2. Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) :

Périmètres destinés à financer des équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur couvert par le P.A.E.

§ 3. Zone d'aménagement concerté :

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

§ 4. Périmètres de préemption :

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal de Mionnay.



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Section 1 CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

§ 1. Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

§ 2. Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;
- la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions. Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prolongeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

§ 3. Isolation acoustique

D'après l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 et le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 (voir annexes) : La RD38 et la RD66 sont classées au niveau sonore en catégorie 3, ce qui implique un isolement acoustique minimum dans une bande de 100 m.

L'A46 est classée au niveau sonore en catégorie 1, ce qui implique un isolement acoustique minimum dans une bande de 300 m.

§ 4. Prise en compte du risque d'inondation

Les études hydrauliques menées sur la commune (études pour le schéma général d'assainissement en 2000 et étude sur les risques d'inondations 2010) montrent qu'il existe des risques d'inondation.

§ 5. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Article L.111-3-2ème alinéa du Code de l'urbanisme) :

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

§ 6. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :



- la démolition de tout ou partie de construction, conformément à la délibération du conseil municipal instituant le permis de démolir sur toute la commune ;
- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichage ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Section 2 LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- Les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinées à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées soit directement soit à la suite d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation peut également être subordonnée à la réalisation d'opérations d'ensemble d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.
- Les zones naturelles et forestières (dites zones N), regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Les règles transversales à l'ensemble des zones apparaissent dans le présent chapitre.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le règlement de zones.

Section 3 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.



§ 1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

a. Les éléments ou ensembles végétaux :

- Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".

- Espaces végétalisés à créer :

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

- Espace végétalisé à mettre en valeur :

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- Plantations sur domaine public :

Les arbres et plantations sur le domaine public localisés aux documents graphiques doivent être préservés. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

b. Éléments bâtis à préserver :

Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° et L123-3-1° du Code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques comme "éléments bâtis à préserver", doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions protégées au titre de l'article L.123-1-7° et L123-3-1° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° et L123-3-1° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la



légende " éléments bâtis à préserver " sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
- de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

c. Changement de destination des bâtiments agricoles :

En zone agricole, les constructions faisant l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-3-1° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

§ 2. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :

Cheminement à préserver :

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Voiries en impasses :

Elles seront interdites sauf pour des raisons sécuritaires.



Section 4 LES DISPOSITIONS ECRITES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que des prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

§ 1. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

A défaut de pouvoir réaliser les aires de stationnement prévues, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal de Mionnay.

§ 2. Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à l'emprise au sol des constructions (article 9), à leur implantation (articles 6, 7, 8), à leur hauteur (article 10), peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux doit être exigée.



Section 5 LES DÉFINITIONS RELATIVES À L'INTITULÉ DES ARTICLES DU RÈGLEMENT ET LES RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme «à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme», doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)

Sont interdits le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions (article 2)

Règles particulières

- Dans les secteurs traversés par la ligne électrique 225kV Boisse-Meunières, repérée dans les annexes du PLU approuvé le 03/03/2008, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
ces projets.
- Pour toute demande de coupe et abattage d'arbres, et toute demande d'autorisation d'urbanisme, portant sur un secteur situé dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne électrique 225kV Boisse-Meunières, le pétitionnaire prendra connaissance de la note d'information RTE jointe en annexe. Il est demandé à ce que RTE soit contacté pour ces projets

- Dans la zone Z3 de protection due aux canalisations de gaz (Effets irréversibles IRE), la société qui transporte le gaz devra être informée des projets de construction ou d'aménagement, le plus en amont possible.

Dans la zone Z2 de protection due aux canalisations de gaz (Premiers effets létaux PEL), en plus de la mesure précédente, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, et d'ERP relevant des catégories 1 à 3, est interdite.

Dans la zone Z1 de protection due aux canalisations de gaz (Effets létaux significatifs ELS), en plus des mesures précédentes, la construction ou l'extension d'ERP recevant plus de 100 personnes est interdite, hormis dans la zone Ns où les extensions ou améliorations de constructions existantes nécessaires pour leur fonctionnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de fréquentation supplémentaire.

Accès et voiries (article 3)

1/ Accès

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

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ; la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...). Ainsi, le long de la RD1083, tout accès direct est interdit s'il existe une autre possibilité d'accès à partir d'une autre voie publique ou privée.
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Les accès devront présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre les incendies.



2/ Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voirie existante :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

Desserte par les réseaux (article 4)

1/ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux, ou agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2/ Sécurité incendie

x Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

3/ Electricité et téléphone

x Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

x Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble et dans le secteur Ua en prévoyant également la possibilité de raccordement à la fibre optique.

4/ Eclairage des voies

x Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les réseaux doivent être établis en souterrain. Des dispositions différentes peuvent être admises, à titre exceptionnel et uniquement pour des raisons techniques, architecturales, de sécurité, justifiées et appréciées par l'autorité compétente.

Superficie des terrains constructibles (article 5)

Non réglementé.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif, en cas d'impossibilité technique de raccordement, les règles suivantes s'imposent :

- La superficie et la forme des parcelles, ainsi que la structure du sous-sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent en outre respecter les préconisations établies sur la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (jointe en annexe).
- la superficie du terrain doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la



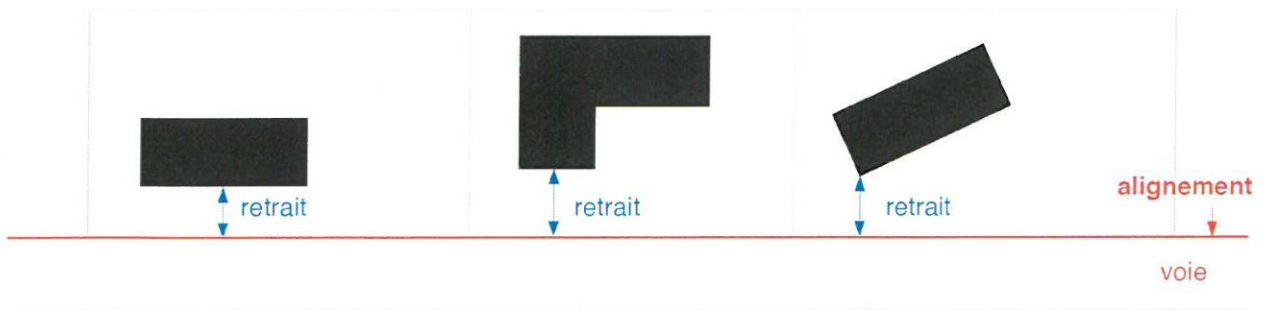


schéma explicatif : ALIGNEMENT - RETRAIT - modalités de calcul



réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (article 6)

L'alignement est la limite séparative d'une voie ou place publique, quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement, à l'aplomb d'elle même. On parle d'alignement futur quand il existe un emplacement réservé le long d'une voie ou place, en vue de son aménagement ou de son extension.

Champs d'application de l'article 6 :

- Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux alignements actuels ou futurs, c'est-à-dire que dès qu'il existe un emplacement réservé pour l'aménagement ou l'extension d'une place ou voie, la règle s'applique systématiquement à l'alignement futur.
- Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions situées le long des alignements et également aux limites d'emprise de voie privée, actuelles ou futures, c'est-à-dire qu'elles s'appliquent aux voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ainsi qu'aux voies privées qui seront aménagées.
- Les dispositions de l'article 6 s'appliquent lot par lot à l'intérieur d'un lotissement ou dans le cas d'un permis de construire groupé
- Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux chemins piétons ou cyclables et espaces verts qu'ils soient publics ou privés, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

Modalités de calcul du retrait par rapport à l'alignement

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 1 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

Règles particulières

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le 03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.
- Le long du fossé principal du bourg, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite des berges du fossé doit être au minimum de 2,5 mètres.
- Des implantations différentes de celles fixées à l'article 6 de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie à l'article 6 de chaque zone dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. La nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.



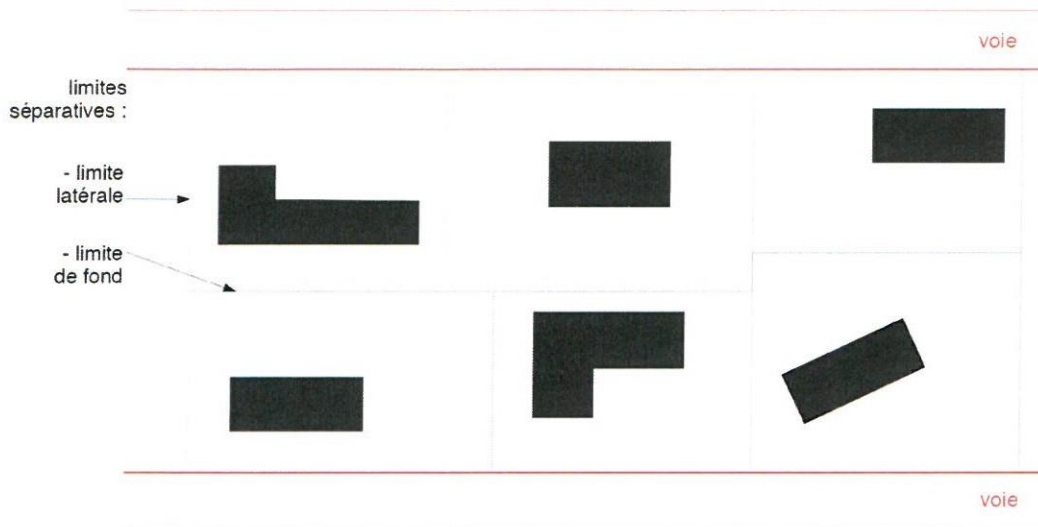


schéma explicatif : LIMITES SÉPARATIVES - **définition**

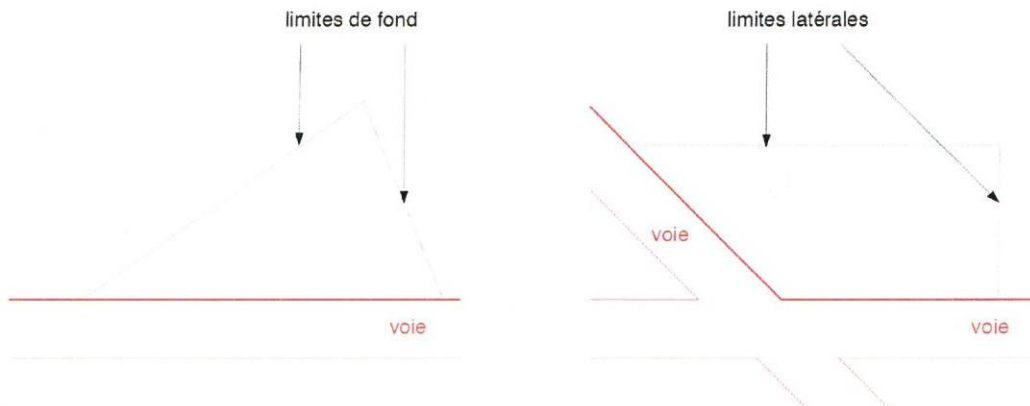
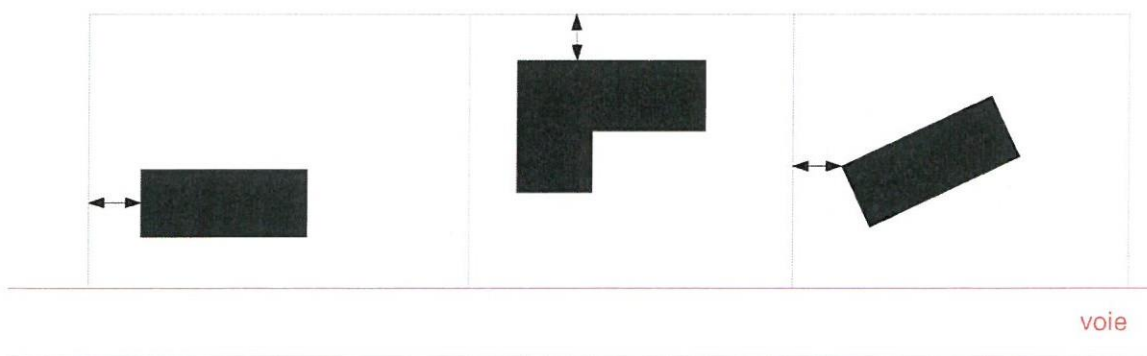


schéma explicatif : LIMITES SÉPARATIVES - CAS PARTICULIERS - **définition**



◄ ► distance par rapport aux limites séparatives

schéma explicatif : DISTANCE AUX LIMITES SÉPARATIVES - **modalités de calcul**



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à l'alignement constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de

terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures. Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux alignements, les limites séparatives aboutissant à l'alignement sont assimilées à des limites latérales.

Les dispositions de l'article 7 s'appliquent lot par lot à l'intérieur d'un lotissement ou dans le cas d'un permis de construire groupé

La hauteur des constructions sur la limite séparative est mesurée à partir du sol préexistant.

Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 1 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

Règles particulières

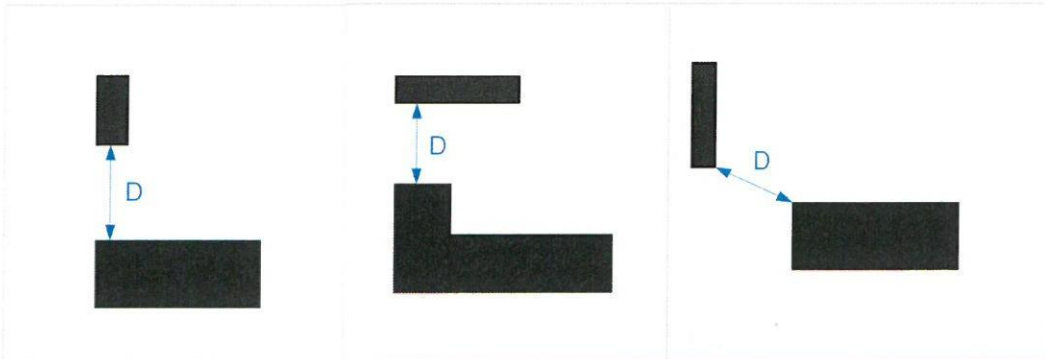
Règles particulières concernant l'implantation

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le 03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.
- Le long du fossé principal du bourg, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite des berges du fossé doit être au minimum de 2,5 mètres.
- Des implantations différentes de celles fixées à l'article 7 de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie à l'article 7 de chaque zone;
 - aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie à l'article 7 de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Règles particulières concernant la hauteur en limite séparative

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le





voie

schéma explicatif : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES - **modalités de calcul**



03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.

- Des hauteurs différentes de celles fixées à l'article 7 de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur existante différente de celle fixée à l'article 7 de chaque zone, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Modalités de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments suivants, dès lors que leur profondeur est supérieure à 1 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

Règles particulières

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le 03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.
- Des implantations différentes de celles fixées à l'article 8 de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie à l'article 8 de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Emprise au sol (article 9)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) au sol.

Coefficient d'emprise au sol : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Modalités de calcul

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, dès lors que leur profondeur est supérieure à 1 mètre :

- les débords de toiture ;
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux ;
- les balcons et oriels.

De plus, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur supérieure à 0,60 mètre à compter du sol naturel sont compris dans le calcul de l'emprise au sol.



Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Champs d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cas suivants :

- Travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ayant une emprise au sol supérieure ou égale à celle définie au présent article ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Hauteur totale maximum des constructions (article 10)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels. Sont comprises dans le calcul de la hauteur les enseignes et les pré-enseignes.

Règles particulières

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le 03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.
- Des hauteurs différentes de celles fixées à l'article 10 de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur existante différente de celle fixée l'article 10 de chaque zone, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Les règles énoncées à l'article 11 de chaque zone ne s'appliquent pas aux petites constructions de SHOB < 20m². La seule règle s'imposant aux petites constructions de SHOB < 20m² est l'interdiction d'utiliser des matériaux de récupération.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- il est interdit d'utiliser des matériaux de récupération
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.



Les clôtures

- **Implantation :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée, ou en limite séparative. Si la clôture est constituée d'une haie, un retrait d'implantation devra être prévu pour permettre la croissance des végétaux, qui ne devront en aucun cas dépasser les limites d'emprise du terrain.

- **Teintes des clôtures :**

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et la rue.

- **Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée, ou en limite séparative.

- **Constituants des clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- mur plein revêtu d'un enduit ou d'une peinture, sur chaque face visible, dont la couleur est en accord avec la construction principale ;
- dispositif rigide à claire voie ;
- haie végétale
- grillages, grilles, clôtures bois.

Protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à assurer le bon fonctionnement.

Stationnement (article 12)

Modalités de calcul

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0.5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0.5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Règles particulières

- Pour les aménagements, extensions ou surélévations, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou de la capacité, en tenant compte du nombre de places excédentaires de la construction existante, au regard de la norme exigée.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible prend en



compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, peut être admis l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres. Leur réalisation doit alors être effectuée dans les délais de mise en service des constructions.

Espaces libres et plantations (article 13)

Règles particulières

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Dans le cadre du remplacement des sujets abattus pour des motifs de gestion, il est interdit de substituer à des essences indigènes des essences exogènes ou ornementales.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

Il est interdit de planter des haies monospécifiques (composées d'une seule espèce). Les haies devront

- être composées d'au moins 3 espèces différentes ;
- et comprendre au maximum une espèce de conifère.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.

C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) (article 14) :

Le Coefficient d'Occupation du Sol d'une construction est le rapport de la S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette) totale de la construction sur la superficie du terrain.

$C.O.S = S.H.O.N / \text{surface du terrain}$ Champs d'application

Le COS n'est pas applicable :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions existantes à destination agricole
- aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Règles particulières

- Les règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes du PLU approuvé le 03/03/08, notamment la ligne 225kV Boisse-Meunières.
- Le COS n'est pas applicable dans le cadre de travaux d'aménagement de constructions existantes induisant un COS supérieur à celui fixé ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et de préserver les bâtiments anciens ;
- A l'intérieur des périmètres de protection des canalisations de gaz, les densités de logements et d'habitants sont réglementées par GRTgaz : se reporter à la fiche figurant en annexe du PLU.
- Le COS n'est pas réglementé pour les constructions bioclimatiques

Un lexique figurant en fin de document précise la définition d'autres termes spécifiques, employés dans la rédaction des articles.



CHAPITRE 3 :

Dispositions relatives aux zones urbaines



Les zones U sont les zones urbanisées de la commune.

La zone Ua correspond au centre-bourg, comprenant le centre ancien. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également des commerces, des services, et des activités non nuisantes au voisinage.

La zone Ub a une fonction principale d'habitat. Elle peut comprendre des activités de commerces, de services, et des activités non nuisantes au voisinage.

Les projets d'évolutions des secteurs classés U doivent respecter, s'ils sont prévus, les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Uab1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

x Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industrielles ;
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ;
- les activités commerciales disposant individuellement d'une surface de vente > 200m² ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage.

Sont également interdits le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

x Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Article Uab2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à conditions qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.



Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab3 – Accès et voiries

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

2/ Voirie

Voirie existante :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les largeurs de voiries doivent être au minimum de :

- 4m pour une voie privée desservant une construction
- 5m pour une voie privée desservant 2 constructions
- 5m pour une voie publique desservant 1 ou 2 constructions
- 5m + 1,5m de trottoir pour toute voie desservant 3 constructions ou plus.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse sont interdites, sauf pour des raisons sécuritaires.

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, notamment pour les engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 1/2 m² par habitation avec un minimum de 3m²

Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de la voie : 5 mètres minimum, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail, sauf impossibilité en zone UA.

Cheminements piétons

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5



1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones Ua et Ub, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme



des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Secteur Ua :

La façade principale du volume bâti principal de la parcelle doit être à l'alignement actuel ou futur, ou à la limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future. Des dispositions différentes peuvent être admises, à titre exceptionnel et uniquement pour des raisons techniques, architecturales, de sécurité, ou liées à une meilleure performance énergétique des bâtiments, justifiées et appréciées par l'autorité compétente.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Secteur Ub :

La façade principale du volume bâti principal de la parcelle des bâtiments doit être tournée vers l'alignement ou vers la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs.

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur, comptés horizontalement de tout point de la construction.
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future, comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.



Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au minimum, et peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Secteurs Ub :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Secteurs Ua et Ub

Cas des constructions de SHOB ≤ 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Dans le cas où ces constructions présentent un débord de toiture ≤ 50 cms, elles devront s'implanter avec un retrait égal à la largeur du débord de toiture.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction voisine (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m en limite.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5



Article Uab8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Distances entre une construction principale et ses constructions annexes, et entre constructions annexes, sur une même propriété :

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Distances entre constructions principales, sur une même propriété :

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de deux constructions non accolées, une façade comportant, en vis à vis d'une autre, des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, cuisine, sommeil : cf lexique en fin de document) doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres. Concernant les façades autres que celle éclairant des pièces principales, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab9 – Emprise au sol des constructions

non réglementé

Article Uab10 – Hauteur totale maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + combles + attique) sans dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage hôtelier ainsi que pour les constructions de résidences pour personnes âgées, une hauteur maximum de 15 m est autorisée.

La hauteur des constructions de SHOB ≤ 20 m² est limitée à 3,5 m.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5



Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des



dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

- débords de toiture

- Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5m minimum, chéneau compris. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5m.
- En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2cms maximum. Pour les bâtiments de SHOB $\leq 20m^2$, les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas, les bâtiments souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égale à la largeur du débord.

Les façades

Les constructions devront vivre avec la rue, et en conséquence la façade principale doit comprendre la porte d'entrée et être tournée vers l'espace public ou la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des motifs liés à une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

En limite de voie publique, la présence d'un mur d'une hauteur de 40 cms minimum est imposée.

Les murs devront être revêtus d'un enduit ou d'une peinture, sur chaque face visible, dont la couleur est en accord avec celle de la construction principale.

Protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

Logement :

Le nombre de places de stationnement doit être de : 2 places par logement

exception : pour l'habitat social, il est exigé une place par logement.

Chaque logement devra avoir une place de stationnement qui lui est réservé spécifiquement.

En zone Ub, pour les opérations d'ensemble prévoyant des logements individuels, il est exigé une place supplémentaire par logement individuel à réaliser sur les espaces communs.



Autres usages :

- Construction à usage de commerce :
1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
- Hôtels, restaurants, et résidences pour personnes âgées :
1 place de stationnement pour 1 chambre ou 10m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage d'artisanat :
1 place de stationnement pour 80 m² de SHON de l'établissement.
- Etablissements scolaires : 2 places par classe.
- Autres constructions destinées à recevoir du public : 1 place pour 50 m² de SHON.

A ces aires de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10% de la surface de chaque opération, sauf en cas d'impossibilité démontrée pour le secteur Ua.

Pour l'ensemble des secteurs :

Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Règles particulières pour l'ensemble des secteurs

Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.



Ensembles à protéger

- Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

Article Uab14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Secteur Ua :

Le COS n'est pas réglementé.

Secteur Ub :

Le COS est limité à 0,40.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5



La zone Ubt a une fonction principale de bureaux et services. Elle peut comprendre de l'habitat lié et nécessaire aux activités tertiaires

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Ubt1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre2 Section 5

x Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les habitations autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- les constructions à usage agricole ou industrielles ;
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ;
- les activités commerciales disposant individuellement d'une surface de vente > 200m² ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage.

x Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Article Ubt2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La zone devra comporter un minimum de 6000 m² de SHON dédiée à l'activité.

Les habitations sont autorisées à condition d'être liées directement et nécessaires aux activités tertiaires.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à conditions qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Article Ubt3 – Accès et voiries

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Voirie existante :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les largeurs de voiries doivent être au minimum de :

- 4m pour une voie privée desservant une construction ;
- 5m pour une voie privée desservant 2 constructions ;
- 5m pour une voie publique desservant 1 ou 2 constructions ;
- 5m + 1,5m de trottoir pour toute voie desservant 3 constructions ou plus.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse sont interdites, sauf pour des raisons sécuritaires.

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 1/2 m² par habitation avec un minimum de 3m²

Cheminements piétons :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainisse-



ment collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones Ubt le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

La façade principale des bâtiments principaux doit être tournée vers l'alignement ou la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs.

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur, comptés horizontalement de tout point de la construction ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future, comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4m compté horizontalement de tout point de la construction.

Cas des constructions de SHOB < 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Dans le cas où ces constructions présentent un débord de toiture < 50 cms, elles devront s'implanter avec un retrait égal à la largeur du débord de toiture.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction voisine (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m en limite.



- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières concernant la hauteur en limite séparative :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distances entre une construction principale et ses constructions annexes, et entre constructions annexes, sur une même propriété :

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Distances entre constructions principales, sur une même propriété :

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, une façade comportant, en vis à vis d'une autre, des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, cuisine, sommeil : cf lexique en fin de document) doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres. Concernant les façades autres que celle éclairant des pièces principales, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt9 – Emprise au sol des constructions

non réglementé

Article Ubt10 – Hauteur totale maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + combles + attique) sans dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une hauteur maximum de 15 m est autorisée.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.



Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

- débords de toiture

Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5m minimum, chéneau compris. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5m.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2cms maximum.



Les façades

Les constructions devront vivre avec la rue, et en conséquence la façade principale (celle comprenant la porte d'entrée) doit être tournée vers l'espace public ou la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

En limite de voie publique, la présence d'un muret d'une hauteur de 40 cms minimum est imposée. Les murs et murets devront être revêtus d'un enduit dont la couleur est en accord avec celle de la construction principale.

Protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

Logement :

Le nombre de places de stationnement doit être de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble prévoyant des logements individuels, il est exigé une place supplémentaire par logement individuel à réaliser sur les espaces communs.

Chaque logement devra avoir une place de stationnement qui lui est réservé spécifiquement.

Autres usages :

- Constructions à usage de bureaux :

Un minimum d'une place de stationnement pour 50 m² de SHON

- Construction à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.

- Hôtels, restaurants, et résidences pour personnes âgées :

1 place de stationnement pour 1 chambre ou 10m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement pour 80 m² de SHON de l'établissement.

- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

- Autres constructions destinées à recevoir du public : 1 place pour 50 m² de SHON.

A ces aires de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages et abris pour les deux roues.



Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10% de la surface de chaque opération.

Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Règles particulières

Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Ensembles à protéger

- Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubt14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Le COS n'est pas réglementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



La zone Ubd a une fonction principale d'habitat. Elle peut comprendre des activités de commerces, de services et des activités non nuisantes au voisinage. Certaines règles sont assouplies pour y favoriser une forme urbaine plus dense que la zone Ub.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Ubd1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

x Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou industrielles ;
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à déclaration ou autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- les activités commerciales disposant individuellement d'une surface de vente > 200m² ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage.

x Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Article Ubd2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à conditions qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd3 – Accès et voiries

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



2/ Voirie

Voirie existante :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les largeurs de voiries doivent être au minimum de :

- 4m pour une voie privée desservant une construction ;
- 5m pour une voie privée desservant 2 constructions ;
- 5m pour une voie publique desservant 1 ou 2 constructions ;
- 5m + 1,5m de trottoir pour toute voie desservant 3 constructions ou plus.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse sont interdites, sauf pour des raisons sécuritaires.

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 1/2 m² par habitation avec un minimum de 3m²

Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de la limite d'emprise de voie : 5 mètres minimum, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail.

Cheminements piétons :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones Ubd, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait



respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Article Ubd5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

La façade principale du volume bâti principal de la parcelle des bâtiments doit être tournée vers l'alignement ou vers la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs.

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur, comptés horizontalement de tout point de la construction.
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future, comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4m compté horizontalement de tout point de la construction.

Cas des constructions de SHOB < 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Pour les bâtiments de SHOB < 20 m², les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas, les bâtiments souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égale à la largeur du débord.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction voisine (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m en limite.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières concernant la hauteur en limite séparative :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur < 2,7 m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Distances entre une construction principale et ses constructions annexes, et entre constructions annexes, sur une même propriété :

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Distances entre constructions principales, sur une même propriété :

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, une façade comportant, en vis à vis d'une autre, des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, cuisine, sommeil : cf lexique en fin de document) doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres. Concernant les façades autres que celle éclairant des pièces principales, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd9 – Emprise au sol des constructions

non réglementé



Article Ubd10 – Hauteur totale maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + combles + attique) sans dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage hôtelier ainsi que pour les constructions de résidences pour personnes âgées, une hauteur maximum de 15 m est autorisée.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un



pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

- débords de toiture

Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5m minimum, chéneau compris. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5m.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2cms maximum.

Les façades

Les constructions devront vivre avec la rue, et en conséquence la façade principale doit être tournée vers l'espace public ou la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des motifs liés à une meilleure performance énergétique des bâtiments. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

En limite de voie publique, la présence d'un muret d'une hauteur de 40 cms minimum est imposée. Les murs et murets devront être revêtus d'un enduit dont la couleur est en accord avec celle de la construction principale.

Protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Article Ubd12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.

Logement :

Le nombre de places de stationnement doit être de 2 places par logement.

exception : pour l'habitat social, il est exigé une place par logement.

Pour les opérations d'ensemble prévoyant des logements individuels, il est exigé une place supplémentaire par logement individuel à réaliser sur les espaces communs.

Chaque logement devra avoir une place de stationnement qui lui est réservé spécifiquement.

Autres usages :

- Constructions à usage de bureaux :

Un minimum d'une place de stationnement pour 50 m² de SHON

- Construction à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.

- Hôtels, restaurants, et résidences pour personnes âgées :

1 place de stationnement pour 1 chambre ou 10m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement pour 80 m² de SHON de l'établissement.

- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

- Autres constructions destinées à recevoir du public : 1 place pour 50 m² de SHON.

A ces aires de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10% de la surface de chaque opération.

Pour l'ensemble des secteurs :

Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.



De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Règles particulières pour l'ensemble des secteurs

Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Ensembles à protéger

- Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ubd14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Le COS n'est pas réglementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Les zones Uc, Ue, Uf sont occupées principalement par des activités.

La zone Uc comprendra des activités à dominante commerciale, artisanale et de services.

La zone Ue est une zone d'activités d'intérêt intercommunal, prévue par le SCOT. Elle comprend des activités à l'exclusion des activités de grande surface commerciale et de grande logistique.

La zone Uf est la zone d'activités spécialisées réservées aux utilisateurs de l'autoroute, comprenant l'ensemble des aires de services.

Les projets d'évolution des secteurs classés U doivent respecter, s'ils sont prévus, les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Ucef1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

En particulier, sur les zones Uc et Ue, les activités de grande surface commerciale et de grande logistique sont interdites.

Article Ucef2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

Secteur Uc

- les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'activités commerciales disposant individuellement d'une surface de vente < 300m² ; artisanales, industrielles, d'entrepôt, de bureaux et de services.
- les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration, dans la mesure où elles correspondent aux usages d'activités autorisées dans la zone.
- les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'habitation, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.
- les aires de stationnement, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.

Secteur Ue

- les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'activités commerciales disposant individuellement d'une surface de vente < 500m² ; artisanales, industrielles, d'entrepôt, de bureaux et de services.
- les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'habitation ou hôtelière dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.
- les aires de stationnement, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.



Secteur Uf

- les constructions, travaux et ouvrages, liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et des services apportés aux usagers.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux activités autorisées dans la zone.
- les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface.

Règles particulières :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef3 – Accès et voiries

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

La largeur de voirie doit être au minimum de 6m + 1,5m de trottoir.

Cheminements piétons :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones Uc, Ue et Uf, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :



Secteurs Uc :

- Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

Secteurs Ue et Uf :

- Un dispositif de collecte et de traitement des eaux usées, séparatif et efficace, doit être mis en place pour chaque zone.

Secteurs Uc, Ue et Uf :

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau de fossés et absorbées. Elles ne doivent pas se déverser dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales du bourg, qui est à sa capacité maximale en cas de pluie décennale.

En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.



3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteur Uc

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et de SHOB ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur ;
- soit en limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future ;
- soit en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres) comptés horizontalement de tout point de la construction

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

Secteurs Ue et Uf

Les constructions et les extensions doivent être implantées en retrait des voies publiques ou privées. Ce retrait sera de 50 mètres ($D = 50$ mètres) pour l'A46, de manière à créer un front bâti.

Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres) comptés horizontalement de tout point de la construction pour les autres voies.

Les façades donnant sur l'A46 doivent être des façades principales des bâtiments.

En dehors de l'A46, les façades principales des bâtiments seront tournées vers les limites d'emprise de voie publique ou privée.



Règles particulières pour l'ensemble des zones

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Uc, Ue et Uf

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Cas des constructions de SHOB < 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Dans le cas où ces constructions présentent un débord de toiture < 50 cms, elles devront s'implanter avec un retrait égal à la longueur du débord de toiture.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

En secteur Uc uniquement

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur < 2,7 m et de SHOB < 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

Article Ucef8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.



Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

En secteur Uc uniquement

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur < 2,7 m et de SHOB \leq 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Article Ucef9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions sur la parcelle est de 50%.

Règles particulières

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas suivant : travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article Ucef10 – Hauteur maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

Zone Uc :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

La hauteur pourra, ponctuellement (10% maximum de la surface au sol du bâtiment), dépasser 9 m et aller jusqu'à 12m, à condition que cela s'intègre dans un ensemble architectural cohérent et de qualité.

Zone Uf :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

Zone Ue :

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Zones Uc, Ue, Uf :

La hauteur des constructions de SHOB \leq 20 m² est limitée à 3,5 m.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



Article Ucef11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Zone Uc :

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

Les règles concernant les toitures s'appliquent à la zone Uc uniquement. En zones Ue et Uf, l'aspect extérieur des toitures n'est pas réglementé.

- toitures à pans

Pour les bâtiments destinés à un usage de logement :

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB \leq 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente

Pour les autres bâtiments, la pente des toitures n'est pas réglementée.



- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- débords de toiture

Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5m minimum, chéneau compris. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5m.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2cms maximum. Pour les bâtiments de SHOB $\leq 20m^2$, les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas les bâtiments doivent être implantés avec un retrait par rapport à la limite séparative correspondant à la longueur du débord.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Ucef12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Article Ucef13 – Espaces libres et plantations

Aménagement paysager des espaces libres

- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10% de la surface de chaque opération.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir



compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

- la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
- Les limites séparatives entre parcelles doivent être plantées de haies variées.

Aménagement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Règles particulières

- Espaces boisés classés

Au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Article Ucef14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

non réglementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



zone UL

La zone UL a une fonction principale d'équipements publics de détente, de loisirs et de sport.

Elle intègre une zone ULp à vocation de salle polyvalente.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les projets d'aménagement et/ou de construction doivent respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur.

Article UL1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

x Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ;
- les activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires ;
- les habitations autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à déclaration ou autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage, [sauf dans la zone ULp](#).

x Sont également interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

Article UL2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à conditions qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

La construction, les travaux, ouvrages ou installations relatifs à un usage d'habitation sont autorisés à la condition que l'habitation soit liée et nécessaire à l'activité de détente, de loisirs et de sport de la zone, sauf dans la zone ULp où toute habitation est interdite.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL3 – Accès et voiries

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Voirie existante :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Voirie nouvelle :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

En outre, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Chemins piétons :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones 1AUL, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif.

Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

Hormis dans la zone ULp, qui devra obligatoirement être en assainissement collectif :

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccorde-

ment au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions devront vivre avec la rue. En conséquence, la façade tournée vers l'alignement ou l'emprise de voie privée devra comporter des ouvertures.

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur, comptés horizontalement de tout point de la construction ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future, comptés horizontalement de tout point de la construction.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4m compté horizontalement de tout point de la construction.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction voisine (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m en limite.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

non réglementé

Article UL9 – Emprise au sol des constructions

non réglementé

Article UL10 – Hauteur totale maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes, sauf en zone ULp.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Hormis en zone ULp, le choix des couleurs doit notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

Hormis en zone ULp, les dispositions suivantes s'appliquent pour les toitures :

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 10 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- ligne de faîtage

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.

- débords de toiture

• Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5m minimum, chéneau compris. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5m.

• En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2cms maximum. Pour les bâtiments de SHOB $\leq 20m^2$, les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas, les bâtiments souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égale à la largeur du débord.

Les façades

Les façades doivent être soignées et présenter une qualité architecturale.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement requis devra être adapté à la nature des constructions réalisées.

Hormis en zone ULp :

Pour les éventuels logements liés à l'activité de détente, de loisirs et de sport de la zone, le nombre de places de stationnement requis est de 2 places par logement.

A ces aires de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10% de la surface de chaque opération.

Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Règles particulières

Ensembles à protéger

- Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UL14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Non-règlementé.

Article Up14 – Performances énergétiques et environnementales

UL :
Non réglementé

ULp :
Une conception de type bioclimatique des constructions doit être favorisée, pour valoriser les ressources locales, tirer profit de l'environnement et du climat.
L'installation d'équipements assurant la production d'énergie renouvelable est autorisée du moment qu'elle s'insère dans un projet architectural et paysager de qualité.

Article Up15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

UL :
Non réglementé

ULp :
Les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique, ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer, devront être réalisés.

zone UT (zone de service liée à l'activité ferroviaire)

La zone UT est réservée aux activités de services liées à l'activité ferroviaire, concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'habitation et d'activités ;
- les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, garages collectifs de caravanes ;
- le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière, l'extension des carrières existantes.

De plus, sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Article UT2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :

a/ les constructions à usage :

- d'habitation à condition d'être destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone ;
- artisanale, industriel, de service et de bureaux à condition qu'elles soient liées à l'exploitation ferroviaire ;
- hôtelier ou commercial à condition qu'elles soient liées aux constructions d'accueil des voyageurs du réseau ferré ;
- agricole et d'entrepôt commercial à condition qu'elles constituent des lieux d'entreposage et de stockage pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire ;
- de parcs de stationnement ouverts au public à condition qu'ils soient liés à l'exploitation ferroviaire ;
- d'équipements collectifs à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d'annexes à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone.

b/ les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone (sauf dans le cas de déclassement de bâtiments inclus dans le domaine public ferroviaire) :

- l'aménagement des constructions ;
- l'extension des constructions ;
- 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.



c/ les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles présentent un caractère de service pour la zone ;
- les dépôts de véhicules, à condition qu'elles présentent un caractère de service pour la zone ;
- les aires de jeux et de sport, à condition qu'elles présentent un caractère de service pour la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

d/ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ferroviaires compatibles avec le caractère de la zone.

Règles particulières :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UT3 – Accès et voirie

1/ Accès

L'accès des constructions doit être assurée par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2/ 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.

Les voies en impasse sont interdites, sauf pour des raisons sécuritaires.

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

Article UT4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.



L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis en fonction de la nature des rejets et dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le terrain, soit évacuées par le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou le réseau de fossés. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

Article UT5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UT6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des constructions est libre.

Article UT7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre.

Article UT8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

Article UT9 – Emprise au sol

Non réglementé.



Article UT10 – Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement pour des raisons d'exigence fonctionnelle ou technique liée au service ferroviaire.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UT11 – Aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

La zone UT, accueillant les constructions liées au service ferroviaire, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Couleurs

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Article UT12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.

Article UT13 – Espaces libres et plantations

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.



De plus :

- les aires de stationnement doivent comporter des plantations ;
- des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations ;
- Les EBC (Espaces Boisés Classés) sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article UT14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Non réglementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5



CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux zones à urbaniser



Les zones AU sont réservées à l'urbanisation future.

Les zones 2AU sont réservées à l'urbanisation future sur le long terme.

Les zones 2AU sont prévues pour être urbanisées, mais sont inconstructibles à l'heure actuelle (sauf équipements spéciaux indiqués à l'article 2 du présent chapitre). Les zones 2AU sont rendues constructibles par une procédure de modification ou de révision du PLU qui les transforme en zone 1AU inscrite au zonage.

La procédure de modification est utilisée si elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Sinon c'est la procédure de révision qui est utilisée (cf art.L.123-13 du code de l'urbanisme).

Les zones 1AU sont immédiatement urbanisables, à la condition suivante : leur urbanisation est soumise à une ou des opération(s) d'ensemble.

L'urbanisation des zones 1AU est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements intérieurs à la zone.

De plus, l'urbanisation des zones AU doit respecter, s'ils sont prévus, les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

Les zones 1AU et 2AU comprennent un indice (i) correspondant à la zone U(i) à laquelle elles sont rattachées.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

schéma explicatif :



Article AU(i)1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Article AU(i)2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

zone 2AU(i)

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur relativement aux orientations d'aménagement si elles existent.

Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur relativement aux orientations d'aménagement si elles existent.

Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur relativement aux orientations d'aménagement si elles existent

Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du secteur relativement aux orientations d'aménagement si elles existent.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i). L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- Toute opération doit faire l'objet d'une opération d'ensemble sur l'ensemble de la zone 1AU concernée

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable :

- aux terrains restant non bâtis compris dans une zone 1AU(i), ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dès lors que la superficie totale de l'ensemble de ces terrains est inférieure au seuil indiqué ci-dessus, ou ne permet pas de réaliser la surface hors œuvre nette exigée ;
- à la zone 1AUL

- Les conditions de desserte et d'équipements projetées (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des "orientations d'aménagement" prévues pour le secteur considéré, lorsqu'elles existent.

En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature et de sa composition, ne



pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.

En outre, tout projet doit :

- x structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
- x être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
- x garantir un traitement qualitatif minéral et/ou végétal des espaces communs.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article AU(i)3 – Accès et voirie

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

En outre :

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur 1AU considéré dans le tissu urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes tant à l'intérieur du secteur 1AU que sur les voies adjacentes. En outre, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit sur la RD1083 ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

Article AU(i)4 – Desserte par les réseaux

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUB5 – Superficie des terrains constructibles

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de



la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb9 – Emprise au sol des constructions

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.



zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb10 – Hauteur maximum des constructions

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb11 – Aspect extérieur des constructions

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb12 – Stationnement

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).

Article AUb13 – Espaces libres et plantations

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).



Article AUb14 – C.O.S (Coefficient d’Occupation du Sol)

zone 2AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 2AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone N.

zone 1AU(i)

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU(i) sont celles prévues par le règlement de la zone U(i).



Article 1AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les habitations à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les exploitations agricoles
- Les dépôts de substances toxiques ou dangereuses à l'air libre, afin d'éviter leur épanchement accidentel ;
- Les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Article AU(i)2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- Les conditions de desserte et d'équipements projetés (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers ...), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leurs tracés ou localisations, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement » prévues pour le secteur considéré, lorsqu'elles existent.
- En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature, de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.
- En outre, tout projet doit :
 - Structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
 - Être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
 - Garantir un battement qualitatif minéral et / ou végétal des espaces communs.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'activités commerciales à condition d'être liés à une activité de production, elle-même située dans la zone 1AUE, (magasin d'usine, « showroom » ...) et de disposer individuellement d'une surface de vente inférieure ou égale à 300m².
- Les commerces inter-entreprises (dit « Business to Business ») à condition d'être exclusivement réservés aux entreprises et d'être compatibles avec les autres activités de la zone.
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux activités autorisées dans la zone.
- Les logements de gardiennage uniquement dans les terrains de superficie > 5 000m² avec obligation d'intégrer le logement de gardiennage dans le volume principal de la construction principale d'activités. Un seul logement de gardiennage est autorisé par terrain, dans la limite d'une surface de plancher maximum de 100m².
- Les aires de stationnement, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.
- Les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, de bureaux, et de services.

ARTICLE 1AUe 3 - Accès et voirie

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie publique

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

La largeur de voirie doit être au minimum de 6m + 1,5m de trottoir.

En outre :

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur 1AU considéré dans le projet urbain ;
- garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisante tant à l'intérieur du secteur 1AU que sur les voies adjacentes. En outre, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit sur la RD1083 ;
- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

ARTICLE 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

1-Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux, ou agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2-Assainissement

Eaux usées:

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et, celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelles et agricoles. Pour la zone 1AUe, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Un dispositif de collecte et de traitement des eaux usées, séparatif et efficace, doit être mis en place pour chaque zone.
- Dans la zone d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement:

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau de fossés et absorbées. Elles ne doivent pas se déverser dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales du bourg, qui est à sa capacité maximale en cas de pluie décennale. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par apport au site initial.

POUR LA RÉALISATION DE BASSIN DE RÉTENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4/ Électricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain en prévoyant également la possibilité de raccordement à la fibre optique.

5/ Éclairage des voies

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et les extensions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4,00 m minimum des voies publiques.

Ce retrait sera de minimum 50 mètres à l'axe (D = 50 mètres) pour l'A46, de manière à créer un front bâti.

Les façades donnant sur l'A46 doivent être des façades traitées avec soin.

En dehors de l'A46, les façades principales des bâtiments seront tournées vers les limites d'emprise de voies publiques.

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions par les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions sur la parcelle est de 60%.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini du sol jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment, hors édifices techniques.

La hauteur maximale des constructions est de 15,00 mètres hors tout par rapport au niveau fini après terrassement. Ponctuellement, une plus grande hauteur peut être admise à condition de respecter les 3 conditions suivantes sur la partie surélevée:

- emprise au sol de la partie surélevée : 15% maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment ;
- hauteur de la partie surélevée : 45 mètres maximum ;
- partie surélevée correspondant à l'intégration d'un process particulier nécessaire à l'activité.

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les toitures

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses sont autorisées, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- dépôt en plein air

Les dépôts de substances toxiques ou dangereuse à l'air libre sont interdits, afin d'éviter leur épanchement accidentel.

Les dépôts non toxiques en plein air sont à éviter. S'il s'avérait que certains devraient être mis en place, ils devront obligatoirement être intégrés au paysage et de qualité satisfaisante.

Les façades et volumes bâtis

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Une attention particulière sera portée aux façades et/ou volumes bâtis pour éviter l'effet monobloc des bâtiments.

ARTICLE 1AUe 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Un seuil minimum de places de stationnement en fonction des surfaces de plancher (SDP) des bâtiments est à respecter selon les destinations :

Pour les bâtiments de grande superficie (SDP > 1 000m²) hors bureaux et surfaces commerciales :

- 1 place de stationnement pour 300 m² de SDP ;

Pour les surfaces à destination commerciale :

- 6 places de stationnement pour 100 m² de SDP de surface de vente ;

Pour les autres cas :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP de bureau ;
 - 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP en industrie et autres activités,
 - 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels ;
 - 1 place de stationnement par 10 m² de SDP de salle de restaurant et/ou café/bar ;
 - 2 places de stationnement par logement de gardiennage ;
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre de places de stationnement à évaluer au cas par cas en fonction des besoins.
- Il est obligatoire de prévoir sur la parcelle des stationnements vélos.

ARTICLE 1AUe 13 - Espaces libres et plantations

Aménagement paysager des espaces libres

- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, Ces espaces libres nécessitent obligatoirement un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

- la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Les arbres tige plantés devront avoir une taille minimum de 18/20 et les cépées plantées, une taille minimum de 200/250.

Les essences proscrites sont:

- Les variétés exotiques
- Viburnum tinus (Laurier tin)
- Conifères (Thuya, Cyprès, Pin...)
- Prunus laurocerasus

Les surfaces plantées et/ou perméables seront $\geq 10\%$ de la surface totale de la parcelle

L'entretien chimique, l'usage d'insecticides, de pesticides, d'engrais chimiques... sont interdits.

Lexique

Ajout de la définition suivante :

« Commerce interentreprises :

Le commerce interentreprises, dit également « B to B » (Business to business) correspond à l'ensemble des entreprises qui achètent et/ou vendent des biens à d'autres entreprises en France et/ou à l'international.

Le commerce interentreprises regroupe l'achat/vente de plusieurs types de biens :

- Biens d'équipement interindustriels : pièces automobile, distribution industrielle, bois et matériaux de construction, tissus, distribution de papiers et d'emballage, métaux et minerais, quincaillerie industrielle, appareils sanitaires, chauffage, climatisation et canalisation, distribution d'armes et accessoires pour la chasse, commerce de produits chimiques.
- Biens de consommation non alimentaires : répartition pharmaceutique, commerce d'extérieur en verrerie, céramique, cadeau et luminaires, commerce des chaussures, jouets et textiles, décoration, commerce de la coiffure et de la parfumerie, fournitures pour bureaux de tabac, papeterie, commerce de la carte postale, distribution technologique, informatique, photocopie et photographique.
- Biens de consommation alimentaires : produits agricoles, des boissons et des produits alimentaires (fruits et légumes, commerce viticole, commerce des fleurs coupées, produits congelés et surgelés, céréales, viandes, boissons, commerce en bestiaux, vente et services automatiques)»

CHAPITRE 5 :

Dispositions applicables aux zones agricoles



La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources agricoles. La zone Ap correspond à une zone agricole protégée du fait de sa qualité paysagère et environnementale.

La zone Ae correspond à une zone agricole limitée où est autorisée l'extraction temporaire de matériaux, en vue de la réalisation d'intérêt général de construction de la liaison autoroutière A466 et de l'élargissement de l'A46 Nord.

La zone As correspond à une zone agricole où est autorisée l'implantation de dispositifs d'assainissement des eaux usées, respectant la vocation plantée de la zone agricole, du type station d'épuration à filtres plantés de roseaux.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Les travaux, ouvrages et constructions portant atteinte aux éléments repérés comme cours d'eau, végétation ou cheminement à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont interdits.

Notamment, toute installation de travaux est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre du ruisseau des Torrières dans sa section repérée comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, à proximité de la zone Ae prévue pour l'extraction temporaire de matériaux.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A :

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires ou liés à l'activité agricole.

Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné d'au moins 50 mètres, ou 100 m s'il s'agit d'un ICPE :

- de tout bâtiment situé dans la zone A ou dans une autre zone ;
- des limites de zones dont l'affectation principale est l'habitat.

- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, dès lors qu'elles sont liées à l'activité agricole.

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garages, abris de jardin, piscines...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, et sous réserve :
 - que la SHON soit inférieure ou égale à 250 m² ;
 - qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf

impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à une activité de transformation ou de vente de produit agricole, et/ou d'hébergement de type gîte rural, exercée à titre accessoire par l'exploitant de sa production locale, à condition :
 - qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants de sièges d'exploitation (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
 - et pour les gîtes ruraux : qu'ils soient compris intégralement à l'intérieur des bâtiments existants.
- Les installations ou constructions légères permettant, à titre accessoire, l'utilisation par des exploitants de leurs animaux, à des fins éducatives, sportives ou touristiques, à condition qu'elles soient implantées à au moins 100 mètres des zones à vocation principale d'habitat.
- le camping à la ferme dans la mesure où il concerne moins de 20 campeurs ou 6 abris de camping à la fois.
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti.
- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Zone As :

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- **Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, nécessaires à l'implantation et au bon fonctionnement d'une station d'épuration à filtres plantés de roseaux, à condition d'assurer son intégration paysagère et le respect des activités de la zone agricole.**

Règles particulières de la zone A :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

+ Constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme et faisant l'objet d'une protection en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial :
Ces constructions peuvent en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme faire l'objet d'un changement de destination à l'intérieur du volume bâti, à la condition que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole et que les travaux d'aménagement contribuent à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions. Le changement de destination du bâtiment autorise ici l'ensemble des usages autorisés en zone A, ainsi que l'habitat non lié à l'exploitation agricole. L'habitat non lié à l'exploitation agricole sera limité à 200 m² de SHON par bâtiment et à un nombre de 3 logements maximum par corps de ferme (= ensemble bâti qui constitue, ou constituait historiquement, l'habitation de l'agriculteur et les bâtiments de son exploitation agricole)

Zone Ap

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'aménagement des constructions existantes, c'est-à-dire à l'intérieur du volume bâti existant.
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti.
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

Les usages autorisés pour les bâtiments sont exclusivement :

- les habitations et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement réservées aux agriculteurs.
- les activités nécessaires ou liés à l'activité agricole.
- les activités nécessaires à une activité de transformation ou de vente de produit agricole, et/ou d'hébergement de type gîte rural, exercée à titre accessoire par l'exploitant de sa production locale, à condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate des bâtiments existants (moins de 30 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

Recommandations en matière de pratiques culturales :

Pour les secteurs situés dans une bande de 200 m en périphérie des zones humides, il est recommandé de maintenir ou de créer des surfaces herbagères extensives (prairies de fauche), en accord avec l'objectif du Docob (Document d'objectifs) Natura 2000. En effet, les surfaces herbagères extensives correspondent au mode d'occupation du sol le plus propice à la richesse ornithologique et à la biodiversité des zones humides.

Règles particulières de la zone Ap :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Zone Ae

Sont autorisées temporairement l'exploitation du sol pour l'extraction de matériaux et les activités afférentes - notamment : creusement du sol, stockage, formation de merlons, élaboration et évacuation des matériaux, traitement des eaux de chantier sur place avec création de bassins de traitement sur le site - y compris les ICPE à déclaration et les ICPE à autorisation, sous les conditions suivantes :

- que les travaux réalisés soient liés à un projet d'intérêt général portant sur l'extension du réseau autoroutier ou routier régional ;
- qu'ils soient réalisés conformément aux études d'impact environnemental et aux études d'ICPE ;
- que les matériaux extraits soient exclusivement destinés à un projet d'extension du réseau autoroutier ou routier régional ;
- que l'exploitation ne génère pas de flux de transports conséquent sur la voirie locale ;
- que les terrains soient remis en état à la cessation de l'exploitation, de manière à permettre la reprise des cultures et à assurer la pérennité de l'activité agricole, avec notamment la présence de terre végétale et arable en quantité et qualité suffisante, et des pentes appropriées aux pratiques culturales.

Article A3 – Accès et voirie

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

Les portails

Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 mètres minimum, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail.

Chemins à préserver :

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones A, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement non collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux de drainage des terrains :

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau d'eaux usées n'est pas admis.

Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement ou le réseau de fossés. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article A5 – Superficie des terrains constructibles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long des voies communales :

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur ;
- soit en limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future ;
- soit en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres (D ≥ 4 mètres) comptés horizontalement de tout point de la construction.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, les façades principales des bâtiments seront tournées vers l'alignement.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Le long des voies départementales et nationales :

Les constructions seront implantées conformément à la réglementation applicable à ces voies sans que le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur, puisse être inférieur à 10 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas suivant :

- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ;
- Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieur à 50 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distances entre une construction principale et ses constructions annexes, et entre constructions annexes, sur une même propriété :

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Distances entre constructions principales, sur une même propriété :

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, une façade comportant, en vis à vis d'une autre, des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, cuisine, sommeil : cf lexique en fin de document) doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction. Concernant les façades autres que celle éclairant des pièces principales, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés "

Article A9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions de SHOB \leq 20 m² est limitée à 3,5 m.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article A11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent

respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 10 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal, ainsi que les hangars agricoles, peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les couleurs :

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais) :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Zone Ae :

La remise en état du site après les travaux d'extraction devra établir une continuité paysagère avec l'état existant avant travaux. Notamment, le relief devra être approprié aux cultures agricoles et le paysage modifié devra respecter l'identité des lieux.

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article A12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les EBC (Espaces Boisés Classés), tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

La végétation repérée au zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sera maintenue. Les abattages d'arbres sont interdits. Seuls les travaux d'entretien nécessaires à la pérennité de cette végétation sont autorisés.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation : il est interdit de planter des haies monospécifiques (composées d'une seule espèce). Les haies devront :

- être composées d'au moins 3 espèces différentes ;
- et comprendre au maximum une espèce de conifère.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, non liés à une habitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

Article A14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Non réglementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

CHAPITRE 6 :

Dispositions applicables aux zones naturelles



Chapitre 1 : zone N / Ng / NI / Ns / Nf

La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les zones NI et Ns permettent des aménagements liés à des activités de loisirs et de sport ouvertes au public.

La zone Ng permet des aménagements liés au golf.

Les zones Nf sont réservées pour des aménagements liés à des infrastructures routières.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zones N / Ng / NI / Ns / Nf :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques ;
- Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires ou liés à une activité agricole à condition que le siège d'exploitation se trouve à moins de 30 mètres ;
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

Recommandations en matière de pratiques culturelles :

Pour les secteurs situés dans une bande de 200 m en périphérie des zones humides, il est recommandé de maintenir ou de créer des surfaces herbagères extensives (prairies de fauche), en accord avec l'objectif du Docob (Document d'objectifs) Natura 2000. En effet, les surfaces herbagères extensives correspondent au mode d'occupation du sol le plus propice à la richesse ornithologique et à la biodiversité des zones humides.

Zone Ng uniquement :

- Les aménagements liés à l'activité golfique, ainsi que les petites constructions qui lui sont directement liées et nécessaires, dans la limite d'une SHON de 200 m² et d'une SHOB de 600 m² au total dans la totalité de la zone Ng.

Zone Nl uniquement :

- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.
- les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.

Zone Ns uniquement :

- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public
- La construction d'un logement de fonction à condition qu'il soit lié à l'usage de la zone et que la surface de plancher ne dépasse pas 150m² ;
- les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.
- les nouvelles constructions, extensions et annexes directement liées et nécessaires aux activités de loisirs, de jeux et de sport, à condition de respecter la surface de plancher totale autorisée de la zone Ns.

La surface de plancher totale autorisée de la zone Ns du pôle d'équipement de la centralité est de 2 500 m².

La surface de plancher totale autorisée de la zone Ns du hameau de la Frétas est de 1 200 m².

Règles particulières :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Zone Nf uniquement :

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations, d'intérêt général d'équipements d'infrastructures routières, et notamment la création de stations de péages autoroutiers.

Article N3 – Accès et voirie

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

Chemins à préserver :

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N4 – Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones N, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement non collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes sur les présentes zones :

Pour les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux de drainage des terrains :

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau d'eaux usées n'est pas admis.

Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement ou le réseau de fossés. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N5 – Superficie des terrains constructibles

Dans le cas d'une construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et les extensions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. Le retrait ne peut pas être inférieur à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres) comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les façades principales des bâtiments seront tournées vers l'alignement.

Le long des voies départementales et nationales :

Les constructions seront implantées conformément à la réglementation applicable à ces voies sans que le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur, puisse être inférieur à 10 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
 - si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées de SHOB inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées. Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

Zone N et Nf : La hauteur au sommet des constructions est limitée à 9 mètres.

Zone Ng : La hauteur au sommet des constructions est limitée à 4,5 mètres.

Zone Ni : La hauteur au sommet des constructions est limitée à 7 mètres.

Zone Ns : La hauteur au sommet des constructions est limitée à 15 mètres.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N11 – Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces

équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de SHOB ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les couleurs :

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais) :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article N12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Les EBC (Espaces Boisés Classés), tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation : il est interdit de planter des haies monospécifiques (composées d'une seule espèce). Les haies devront :

- être composées d'au moins 3 espèces différentes ;
- et comprendre au maximum une espèce de conifère.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, non liés à une habitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

Article N14 – C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)

Non règlementé.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La zone Nh regroupe l'ensemble des constructions situées en milieu naturel ou agricole, qui ne sont pas liées à une activité agricole à la date d'approbation du PLU.

La zone Nh est réservée au développement limité des constructions existantes (possibilités de travaux sur l'existant, d'extensions, de constructions d'annexes).

La zone Nhg est liée à l'activité golfique et présente des bâtiments dont la vocation est liée au golf ou à des activités complémentaires liées au tourisme et aux loisirs, selon les dispositions de l'article 2.

Il est rappelé que les travaux ayant pour effet de modifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au zonage comme "à protéger", doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Article Nh1 : Occupations et utilisations du sol interdites

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Sont interdits :

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)

En particulier, dans la zone Nhg, les résidences hôtelières et les bâtiments à usage d'habitation sont interdits.

Article Nh2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, travaux et ouvrages doivent respecter à la fois les dispositions du paragraphe 1/ et les dispositions du paragraphe 2/ du présent article.

1/ Destinations autorisées

Zones Nh

Les usages autorisés pour les bâtiments sont exclusivement :

Pour tous les bâtiments hormis ceux de type hangar :

- les habitations et leurs annexes (garages, abri de jardin, etc.), sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants.
- les équipements d'hébergement touristique type gîte rural.
- les activités artisanales.

Pour les bâtiments de type hangar :

- les activités artisanales.

Zones Nhg

Les usages, constructions, installations et aménagements autorisés sont les suivants :

- les hôtels, à l'exclusion des résidences hôtelières ;
- les restaurants et bars ;
- les équipements sportifs, golfiques, de détente et de loisirs ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil de séminaires, réunions, évènements festifs ;

- les usages de pédagogie directement liées aux activités golfiques et sportives.

2/ Types de travaux et de constructions autorisés

Zones Nh

Sont autorisés sous conditions :

- les travaux d'aménagement des constructions existantes, sur l'emprise au sol initiale des bâtiments existants et dans la limite de 250 m² de SDP (Surface de Plancher) par bâtiment.

Dans le cas de travaux d'aménagement des constructions existantes, toutes les destinations mentionnées sur la zone Nh au paragraphe 1/ du présent article sont autorisées ainsi que leurs usages annexes.

Les parties du (des) bâtiment(s) existant non aménagées pour la création de SDP peuvent être utilisées et/ou aménagées pour les usages annexes (garage, abri de jardin, de stockage, etc.)

- pour les bâtiments à usage autre qu'artisanal : les travaux d'extensions (y compris surélévation) d'une construction existante sont autorisés, à condition que :

- l'extension ne dépasse pas une SDP de 50 m² ;
- et que la SDP totale après extension ne dépasse pas 250 m² par bâtiment.

Les extensions sont interdites dans le cas où la partie principale du bâtiment existant n'a pas été entièrement réhabilitée.

- pour les bâtiments à usage artisanal : les extensions sur les bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite d'une SDP totale réservée à l'artisanat ne dépassant pas 100 m².

- la construction neuve de bâtiment(s) annexe(s) (garages, abris de jardins, etc.) dès lors qu'est respecté l'ensemble des conditions suivantes :

- le (les) bâtiment(s) annexe(s) sont implantés sur le même tènement que le(s) bâtiment(s) principal(aux) ;
- l'emprise au sol maximum par annexe est de 20% de la SDP du ou des bâtiment(s) principal(aux) implanté(s) sur le même terrain et existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- la superficie totale des annexes (emprise au sol) est inférieure ou égale à 40 m² ;
- la distance maximale entre le bâtiment annexe et le bâtiment principal est de 30 mètres.

Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition. Les piscines devront avoir une superficie de 100 m² maximum.

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent.

- les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

Zones Nhg

Sont autorisées sous conditions les constructions, travaux, ouvrages, et installations dès lors qu'ils correspondent aux usages autorisés dans la zone Nhg et que la SDP totale sur la zone Nhg est inférieure ou égale à 12 000 m².

Recommandations en matière de pratiques culturelles :

Pour les secteurs situés dans une bande de 200 m en périphérie des zones humides, il est recommandé de maintenir ou de créer des surfaces herbagères extensives (prairies de fauche), en accord avec l'objectif du Docob (Document d'objectifs) Natura 2000. En effet, les surfaces herbagères extensives correspondent au mode d'occupation du sol le plus propice à la richesse ornithologique et à la biodiversité des zones humides.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh3 : Accès et voirie

1/ Accès

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

Les portails

Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 mètres minimum, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail.

Chemins à préserver :

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Article Nh4 : desserte par les réseaux

1/ Eau potable

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelle et agricole. Pour les zones Nh, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement non collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

- Dans les zones d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux de drainage des terrains :

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau d'eaux usées n'est pas admis.

Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau public d'assainissement ou le réseau de fossés. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

4/ Electricité et téléphone

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

5/ Eclairage des voies

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh5 : Superficie des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nh6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et d'emprise au sol ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Les constructions et les extensions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur ;
- soit en limite d'emprise de voie privée, actuelle ou future ;
- soit en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie privée, actuels ou futurs. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres) comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur $< 2,7$ m et d'emprise au sol ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Zone Nh

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Cas des constructions d'emprise au sol ≤ 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Pour les bâtiments d'emprise au sol ≤ 20 m², les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas, les bâtiments souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égal à la largeur du débord.

Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En cas d'implantation des bâtiments en limite séparative, les constructions doivent respecter les règles de hauteur suivantes :

- En limite séparative, la hauteur du volume bâti des constructions est limitée à 3,5 m sur la limite sauf :
 - si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante elle-même implantée en limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).

- si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la construction (cf article 10).
- La hauteur en limites séparatives des constructions isolées d'emprise au sol inférieure à 20 m² est limitée à 2,7 m.
- pente de toiture uniforme sans décroché dans une bande de 4 m de la limite.

Zone Nhg

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.
Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Cas des constructions d'emprise au sol ≤ 20 m² souhaitant s'implanter en limite séparative :

Pour les bâtiments d'emprise au sol ≤ 20 m², les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cms : dans ce cas, les bâtiments souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égale à la largeur du débord.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les constructions et installations occasionnant des nuisances, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieur à 50 mètres.

Article Nh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une hauteur < 2,7 m et d'emprise au sol ≤ 20 m² ;
- aux constructions de piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1.80 m et de superficie < 100 m².

La hauteur prise en compte est la hauteur totale du bâtiment, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment (cf définition p.20)

Zone Nh

Distances entre une construction principale et ses constructions annexes, et entre constructions annexes, sur une même propriété :

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.
Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

Distances entre constructions principales, sur une même propriété :

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.
Dans le cas de deux constructions non accolées, une façade comportant, en vis à vis d'une autre, des baies éclairant des pièces principales (pour une habitation : à usage de séjour, cuisine, sommeil : cf lexique en fin de document) doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres. Concernant les façades autres que celle éclairant des pièces principales, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

Zone Nhg

Les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Nh10 : Hauteur maximum des constructions

Rappel : Sauf mention différente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.

Zone Nh

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions d'emprise au sol ≤ 20 m² est limitée à 3,5 m.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 m à l'égoût du toit.

Zone Nhg

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 18 mètres.

Des hauteurs différentes, sur une partie ne dépassant pas 15% de l'emprise au sol du bâtiment, peuvent être admises pour des raisons architecturales.

La hauteur des constructions d'emprise au sol ≤ 20 m² est limitée à 3,5 m.

Règles particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh11 : Aspect extérieur des constructions

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Principes généraux

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de

l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Règles

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- permettre une harmonisation des coloris avec ceux de la rue.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier disponible en Mairie et annexé au PLU.

Les toitures - Zone Nh

- toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 30 et 50 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions d'emprise au sol ≤ 20 m² et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

- toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergie renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les toitures - Zone Nhg

Les toitures peuvent être à un ou plusieurs pan(s) ou en toiture-terrasse à condition d'assurer leur intégration paysagère.

Les dispositifs favorables aux énergies renouvelables sont autorisés en toiture à condition d'assurer leur intégration paysagère.

Les matériaux

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les couleurs :

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais) :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les clôtures

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Les protections particulières

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Article Nh12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour l'habitat : 2 places au minimum sont exigées par logement.

Au-delà de 3 logements et d'une SDP totale supérieure ou égale à 150 m² sur le tènement, il est exigé une place visiteur supplémentaire par tranche de 2 logements. Le nombre sera arrondi à l'entier inférieur.

Article Nh13 – Espaces libres et plantations

Les EBC (Espaces Boisés Classés), tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres y sont notamment soumis à déclaration préalable.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation : il est interdit de planter des haies monospécifiques (composées d'une seule espèce). Les haies devront :

- être composées d'au moins 3 espèces différentes ;
- et comprendre au maximum une espèce de conifère.

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

La plantation d'essences allergisantes sera évitée.

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, non liés à une habitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

Article Nh14 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article Nh15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 7 :

L E X I Q U E D U R E G L E M E N T



Les définitions figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Assainissement non collectif :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction principale / construction annexe :

Un tènement construit présente un ou deux types de construction : construction(s) principale(s) et construction(s) annexe(s).

Il est à noter que les constructions sont soit considérées comme des constructions principales soit comme des constructions annexes. Toutes les constructions font partie de l'une ou l'autre de ces 2 catégories.

- Construction principale :

Construction abritant la fonction principale du tènement.

- Construction annexe :

Construction située sur le même terrain que la construction principale, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière.

Exemples pour des tènements dont la fonction principale est l'habitat :

- Maison + constructions de garage, abris de jardins : maison = construction principale / garage, abris de jardins = constructions annexes.
- Plusieurs maisons : chacune est considérée comme une construction principale.
- Maison + dépendance avec chambre + abri de jardin : maison et dépendance = constructions principales / abri de jardin = construction annexe.

Exemples pour des tènements industriels :

- Bâtiment d'usine + garages : Bâtiment d'usine = construction principale / garages = annexes
- Plusieurs bâtiments voués à la production industrielle / garages : Bâtiments voués à la production industrielle = constructions principales / garages = annexes
- Bâtiment d'usine + maison d'habitation : Bâtiment d'usine = construction principale / maison = annexe



Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Cour commune :

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Façade principale :

Sera considérée comme façade principale celle qui comprend le plus grand nombre d'ouvertures (fenêtres et portes).

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issu de ladite opération.

Oriel :

Ouvrage vitré, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Pièces principales :

Les pièces principales sont les chambres, les séjours, les cuisines pour l'habitation, les locaux de bureau où les personnes travaillent dans le cadre d'une activité professionnelle. La salle de bain n'est pas une pièce principale.

Pignon :

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

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;



d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente:

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, on considère que la surface de vente est égale à 60% de la SHON de la construction affectée au commerce.

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette) d'une construction :

Il s'agit de la somme des surfaces de planchers d'une construction, à laquelle on soustrait :

- les combles et sous-sol non aménageables ;
- les surfaces dont la hauteur est $\leq 1,8$ mètre ;
- toitures terrasses, balcons, loggias ;
- les surfaces non closes en rez de chaussée ;
- surfaces destinées au stationnement des véhicules.

