Urbanisme - Environnement - Paysage

# Bourg-de-Péage

**PLU - Règlement écrit**

**Révision allégée n°1 approuvée le 1er février 2024**

# Sommaire

**TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 3**
Article 1 - Champ d'application territoriale ..... 3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ..... 3
Article 3 - Division du territoire en zones ..... 4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique ..... 5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles ..... 5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : ..... 5
Article 7 – Droit de préemption urbain : ..... 9
Article 8 – Risques technologiques et nuisances : ..... 9
Article 9 – Éléments identifiés au titre des articles L.151-17 à L.151-25 du Code de l'Urbanisme ..... 10
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes ..... 13
Article 11 – Carrières ..... 14
Article 12 – Protection des captages d'alimentation en eau potable ..... 14
Article 13 - Définitions ..... 15
Article 14 - Illustration des notions de limites et de retraits ..... 22
**TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 24**
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua ..... 25
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub ..... 32
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc ..... 38
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud ..... 44
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue ..... 49
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui ..... 55
**TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 62**
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa ..... 63
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd ..... 69
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi ..... 76
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 81
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ..... 87
**TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 93**
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ..... 93
**TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES ..... 99**
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 99
**TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) ..... 106**

# TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 et suivants, et R.151-9 et du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bourg de Péage.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L424-1, L 111-9, L111-10, L421-3, L421-4.**

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, AVAP, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L111-11 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L121-9 et R121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

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

# Article 3 - Division du territoire en zones

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

## Zones urbaines

Article R.151-18 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Zones à urbaniser

Article R.151-20 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

## Zones agricoles

Article R.151-22 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Zones naturelles et forestières

Article R.151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-17 à L.151-25 du Code de l'Urbanisme

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report des zones inondables
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les servitudes de reculement.
- les secteurs de carrière,
- les servitudes de logements locatif aidé

## Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 16 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

**La commune est concernée par les risques d'inondation du Charlieu.**

Dans les secteurs identifiés sur la carte de zonage, comme étant exposés au risque inondation, sont définies deux types de zones : rouge inconstructible et bleue constructible avec prescriptions.

### Règlement de la zone rouge, identifiée sur le document graphique (secteur R1)

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

**Peuvent être autorisés**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- L'extension au sol des constructions à usage :
    - d'habitation aux conditions suivantes :
        - sans création de nouveau logement,
        - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
        - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
    - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
        - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
        - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.

- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
  - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, …) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc…) au-dessus de la cote de référence.

**Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 1,00 m.**

### Règlement des zones bleues, identifiées sur le document graphique (secteurs B1, B2 et B3)

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

**Peuvent être autorisés**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- La création de constructions à usage :
    - d'habitation,
    - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
    - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation,
    - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
    - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
    - d'ERP classés en 1er, 2éme, 3éme catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
        - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
        - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif

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

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
- rixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc... ) au-dessus de la cote de référence.

**Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 0,70 m pour B1, 0,50 m pour B2 et 0,30 m pour B3.**

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

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés), ne faisant pas l'objet d'un zonage spécifique.

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

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².

Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

## Article 7 – Droit de préemption urbain :

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

## Article 8 – Risques technologiques et nuisances :

**Classement sonore des infrastructures terrestres**
L'arrêté préfectoral n° 735 du 2 mars 1999 et l'arrêté N°748 du 2 mars 1999 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe :

➢ Arrêté n° 735 du 2 mars 1999 pour les voies situées dans l'agglomération :

| nom de l'infrastructure | délimitation du tronçon | catégorie de l'infrastructure | largeur des secteurs affectés par le bruit | type de tissu (rue en « U » ou tissus ouvert) |
|---|---|---|---|---|
| RD 92 (1) | PR 0.000 à rue du 1er cuirassier | 4 | 30 m | ouvert |
| RD 92 (2) | rue du 1er cuirassier à Place Doumer | 3 | 100 m | Profil en « U » |
| RD 531 * | Place Doumer à carrefour europe | 3 | 100 m | Profil en « U » |
| RD 149 (1) | RN 532 à Av. Kennedy | 4 | 30 m | ouvert |
| RD 149 (2) | Av. Kennedy à limite d'agglomération | 4 | 30 m | ouvert |
| RD 102 (1) | RN 532 à limite d'agglomération | 4 | 30 m | ouvert |
| RD 102 (2) | Limite d'agglomération à A 49 | 4 | 30 m | ouvert |

* : déclassée en voie communale.

➢ Arrêté n° 748 du 2 mars 1999 pour les routes :

| nom de l'infrastructure | délimitation du tronçon | catégorie de l'infrastructure | largeur des secteurs affectés par le bruit | type de tissu |
|---|---|---|---|---|
| Autoroute A 49 | | 2 | 250 m | ouvert |
| RN532 (1) * | de la limite communale à PR 17.540 | 2 | 250 m | ouvert |
| RN532 (2) ** | PR 17.540 à PR 18.520 | 3 | 100 m | ouvert |
| RN532 (3) ** | PR 18.520 à PR 20.790 | 4 | 30 m | ouvert |
| RN532 (4) ** | PR 20.790 à la limite communale | 3 | | ouvert |
| RN92 (1) | PR 0.000 à PR 0.500 | 3 | 100 m | Profil en « U » |
| RD 538 | PR 36.0 à PR 38.792 | 3 | 100 m | ouvert |

* : devenue RD 2532N à partir du PR 15+170.
** : devenue RD 2532N (Boulevard Alpes Provence et rue Antonin Vallon).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R.571-32 a R. 571-43 du code de l'environnement et R.111-23-1 a R.111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

# Article 9 – Éléments identifiés au titre des articles L.151-17 à L.151-25 du Code de l'Urbanisme

En référence aux articles L.151-17 à L.151-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

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

### Pour les haies :

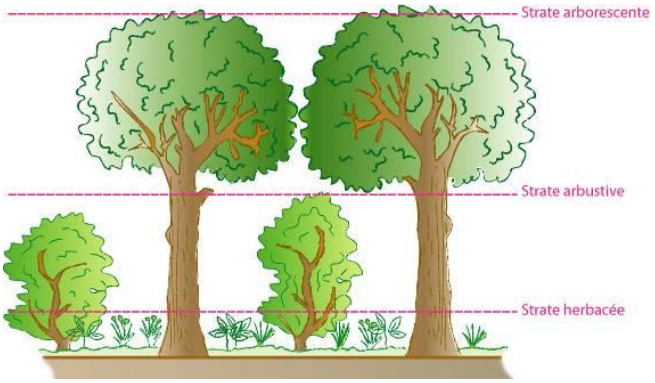
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

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

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



| Essences préconisées | |
|---|---|
| **Strate arbustive** | **Strate arborescente** |
| - Noisetier (*Corylus avellana*)<br>- Troène (*Ligustrum vulgare*)<br>- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)<br>- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)<br>- Sureau noir (*Sambucus nigra*)<br>- Fusain (*Euonymus europaeus*)<br>- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)<br>- Alisier blanc (*Sorbus aria*)<br>- Houx<br>- | - Merisier (*Prunus avium*)<br>- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)<br>- Charme (*Carpinus betulus*)<br>- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)<br>- Erable champêtre (*Acer campestre*)<br>- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)<br>- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)<br>- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)<br>- Saule marsault (*Salix caprea*)<br>- Châtaignier (*Castanea sativa*)<br>- |

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

- Prunus sauvages ou d'ornement:

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

- Autres prunus:

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

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

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

### Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

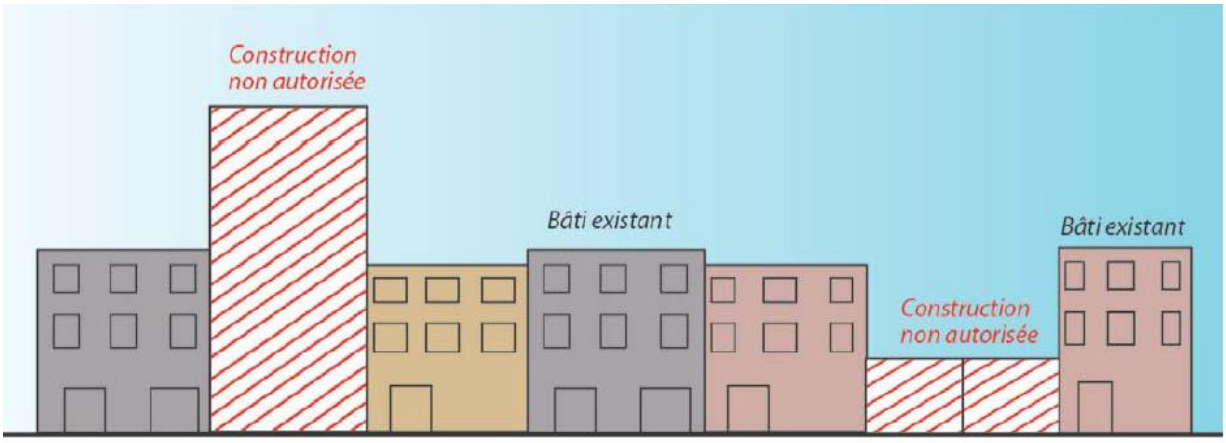
### Pour les corridors écologiques :

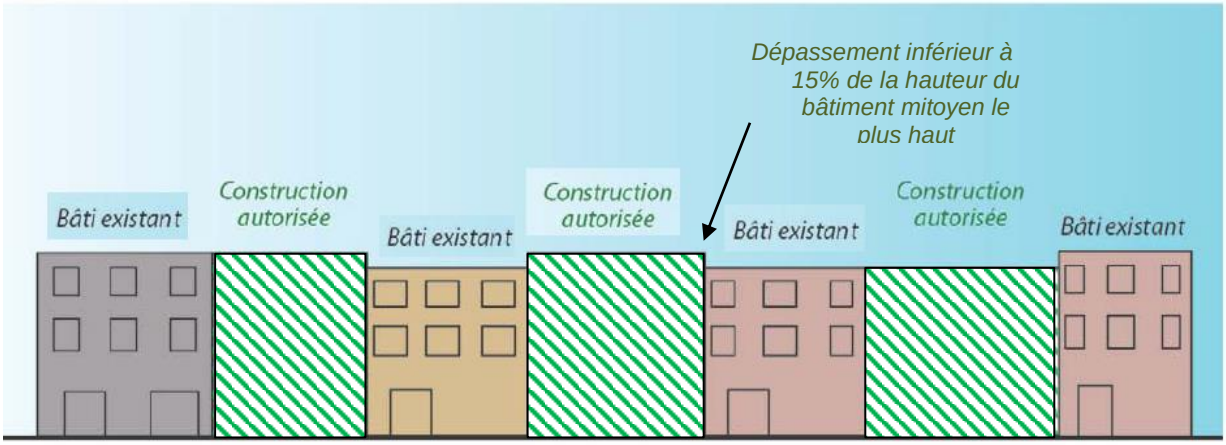
Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

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

### Pour les alignements bâtis identifiés au document graphique

Le PLU identifie des alignements bâtis aux volumétries homogènes. Dans ces secteurs identifiés, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie, et sur les deux limites séparatives latérales donnant sur la rue. Leur hauteur devra être équivalente aux constructions adjacentes sur la rue identifiée sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut de plus de 15 %, tout en respectant les hauteurs réglementaires spécifiques à chaque zone. Au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie, les espaces non bâtis en arrière des alignements bâtis identifiés au titre de l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme, pourront être construits sans dépasser la hauteur des constructions sur rue.




## Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

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

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

## Article 11 – Carrières

Dans les secteurs délimités au document graphique comme « secteur de carrière » et dans le respect des règles propres à la zone A, sont autorisées les carrières.

## Article 12 – Protection des captages d'alimentation en eau potable

La commune de Bourg de Péage est concernée par les périmètres de protection du captage des Bayannins. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure d'autorisation visant à un arrêté préfectoral de DUP fixant les périmètres de protection (arrêté DUP 3464 du 04/07/97).

# Article 13 - Définitions

**Affouillement – Exhaussement des sols**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

**Aires de stationnement :**

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

**Aires de jeux et de sports :**

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

**Aménagement :**

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

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

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

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

**Alignement**

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

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

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

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

**Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Changement de destination**

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

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

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

**Coupe et abattage d'arbres**

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

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

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

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

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

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

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

**Constructions à usage d'activité économique**

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

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

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

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

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

### Constructions à usage de stationnement

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

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Emplacement Réservé :

***Article L 123-1- 5 (8°) du Code de l'Urbanisme :***
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

***- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :***
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

### Entrepôts

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

### Ensemble d'habitations

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

**Espaces boisés classés**

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

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

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

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

**Extension**

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

**Exploitation agricole**

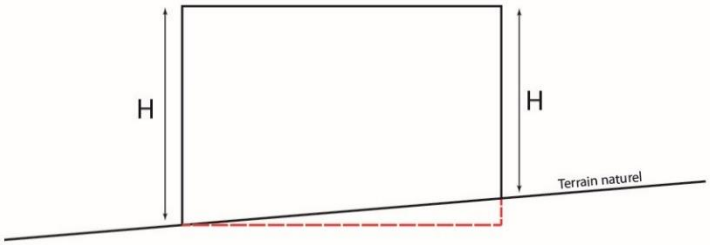
Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés.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

**Habitations légères de loisirs**

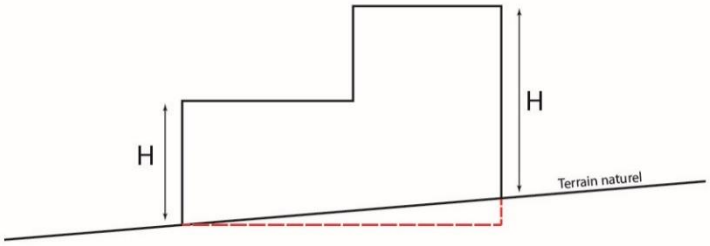
Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

**Hauteur**

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




H = hauteur



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

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

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

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

*Article L442-1-1*
Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

*Article L442-1-2*
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

*Article L442-2*
Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

*Article L442-3*
Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

*Article R442-1*
Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :
a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

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

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

**Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

**Servitude au titre de l'article L123.2**

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

**Article L.151-15 du code de l'urbanisme**

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

**Surface de plancher**
Art. R.111-22. Du code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Stationnement de caravanes :**

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

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l 'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

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

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

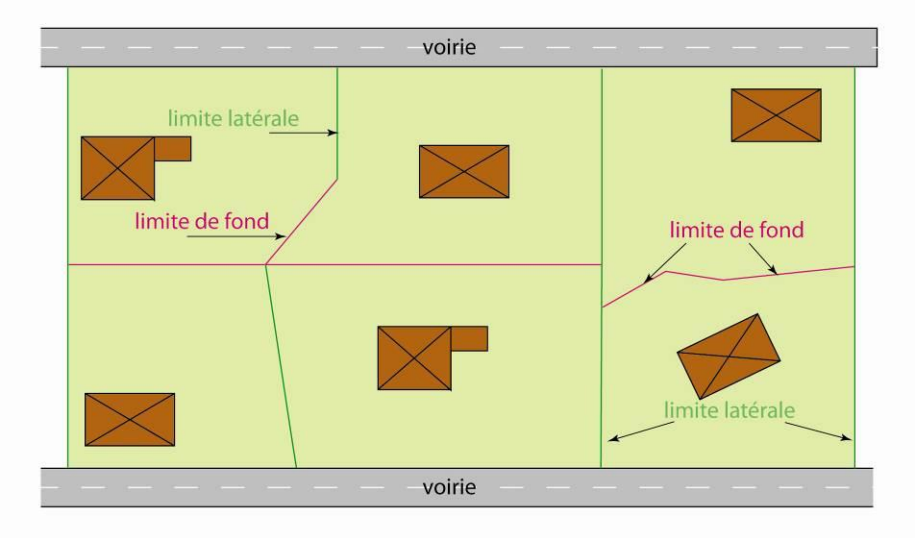
**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation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

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

**ZAC**
Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :
- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

# Article 14 - Illustration des notions de limites et de retraits

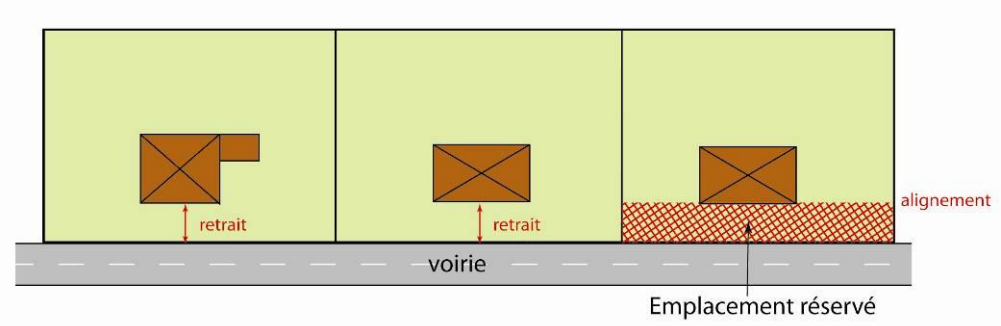
***Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :***




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

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

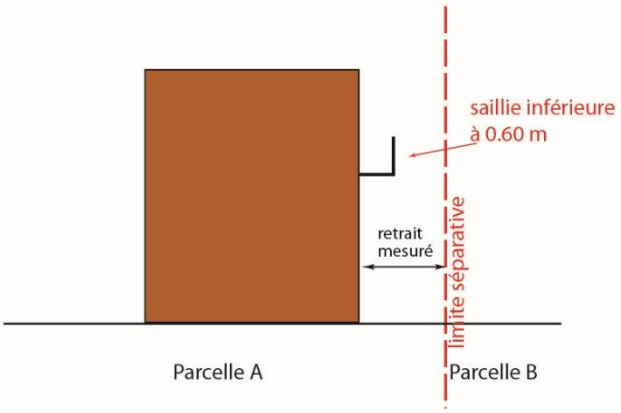
Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

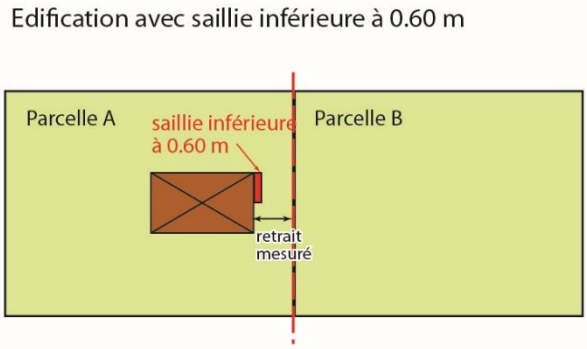


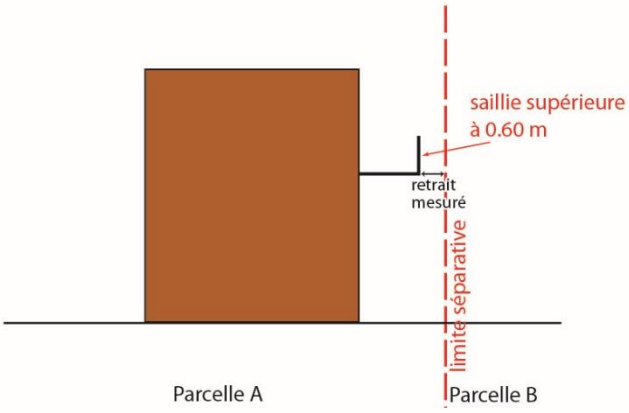
**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

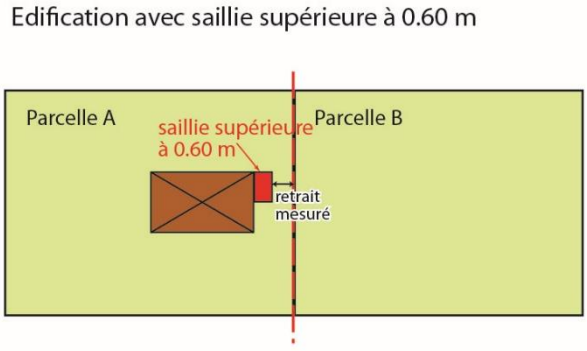
Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les parties enterrées des constructions, les balcons, coursives, auvents, terrasses, débords de toiture et éléments techniques sans appui au sol dont la saillie est inférieure à 0.60 m.



# TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

- **Le secteur Ua : correspond aux secteurs centraux à dominante de bâti traditionnel**
- **Le secteur Ub : correspond aux secteurs centraux de bâti aux hauteurs plus élevées**
- **Le secteur Uc : correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire desservis par le réseau collectif d'assainissement**
- **Le secteur Ue : correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire non desservis par le réseau collectif d'assainissement**
- **Le secteur Ud : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés**
- **Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**

# Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

*La zone Ua comporte des secteurs « d'alignement d'activités » dans lesquels les Rez-de chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.*

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

7 - En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite.

De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 75 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée donnant sur rue. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les surfaces commerciales existantes inférieures à 20m². dans ce cas le changement de destination est autorisé dans le cadre d'un projet d'ensemble de l'immeuble.

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

## Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

## Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

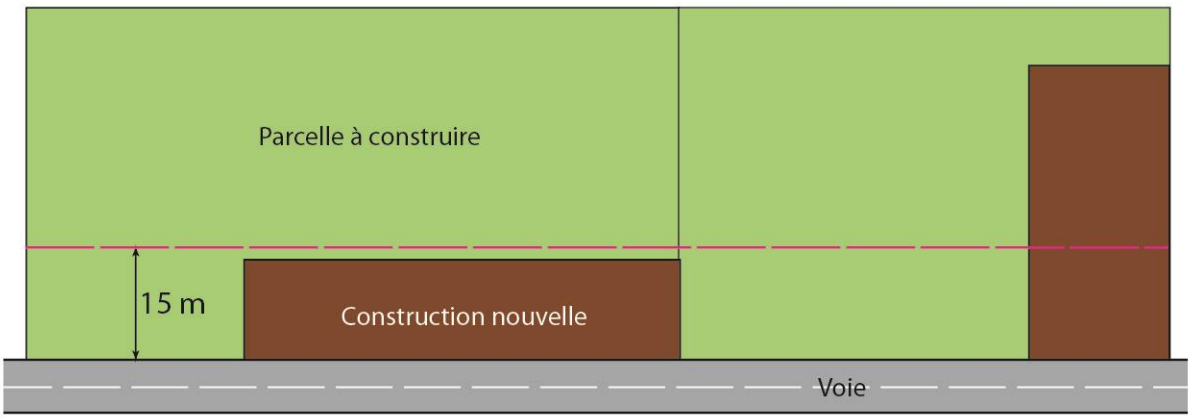
Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

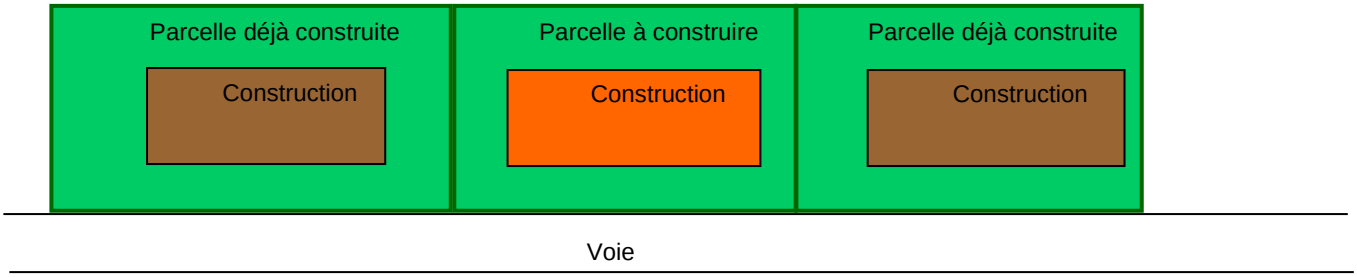
## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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




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

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie, avec un retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement de la voie.




Les annexes à l'habitation et les piscines s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante située en retrait, celle-ci s'implantera soit à l'alignement soit dans la continuité du bâti existant.

**Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :** l'implantation est régie par l'article 7.

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

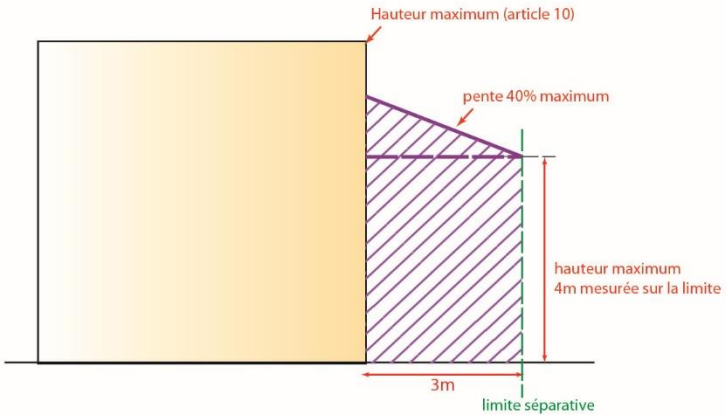
**Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15m à compter de l'alignement de la voie :**

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

Si la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales : par rapport à l'autre limite séparative la construction s'implantera avec une retrait minimal de 3m.

**Par rapport aux autres limites séparatives et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m :**

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Dans tous les cas :

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 12 m dans le cas d'une toiture terrasse et 14 m dans le cas d'une toiture avec pentes.
- Dans le secteur d'orientations d'aménagement du site « Piron » la hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

Il est rappelé que dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-18 il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, soit :
La hauteur des constructions devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut. Au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie, les espaces non bâtis en arrière des alignements bâtis identifiés au titre de l'article L.151-18, pourront être construits sans dépasser la hauteur des constructions sur rue.

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 1 place par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.
  En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, et sous réserve de l'accord de la collectivité, les conditions de stationnement existantes seront maintenues.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements. Les places visiteurs devront être réalisées en surface.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
  - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
  - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
  - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
  - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

**Dispositions particulières :**

- En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,

- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (d'une durée minimum de quinze années) dans un parc public de stationnement,

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

Dans les immeubles collectifs existants faisant l'objet d'une extension ou d'un aménagement, et dans les constructions nouvelles sur des unités foncières inférieures à 300 m², ces espaces collectifs peuvent être identifiés à l'intérieur des bâtiments en tant que locaux collectifs résidentiels (vélos, poubelles, poucettes, etc.).

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

## Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

### Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement…).

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

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

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

Si la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

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

**Les annexes aux habitations** seront implantées soit en limite soit avec un retrait minimal de 2 m.

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

Non réglementé

### Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- Pour les logements neufs il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- En cas de création d'un logement isolé il est exigé 2 places par logement.
- En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
  - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
  - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
  - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
  - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc est concernée par les risques d'inondation du Charlieu : se reporter aux dispositions générales.

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
- d'activité industrielle, sauf celles autorisées à l'article Uc 2
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux extensions et aménagements de constructions existantes.
- Les extensions et aménagements de constructions existantes à usage d'activités industrielles, non soumises à la réglementation ICPE.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les constructions à usage de commerce sont limitées à 100 m² de surface de plancher.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

### Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

### Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement…).

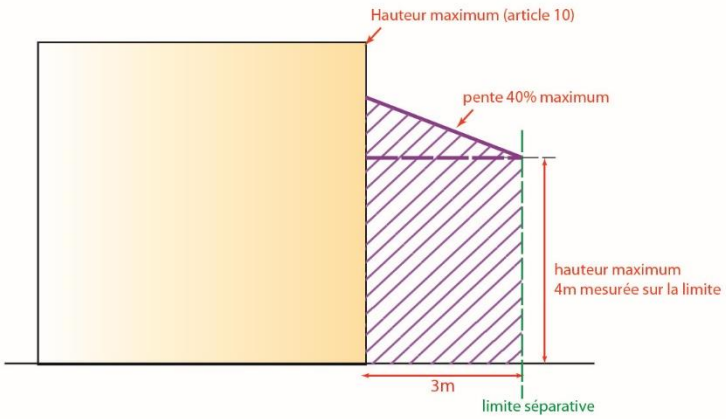
## Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus ;

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 10,50 m dans le cas d'une toiture terrasse et 11 m dans le cas d'une toiture avec pentes.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m pour les toitures avec pentes et 10.50 pour les toitures terrasse.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
    - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
    - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
    - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
    - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
    - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
    - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

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

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

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

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

3 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
- industriel,
- artisanal,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation,

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

## Article Ud 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

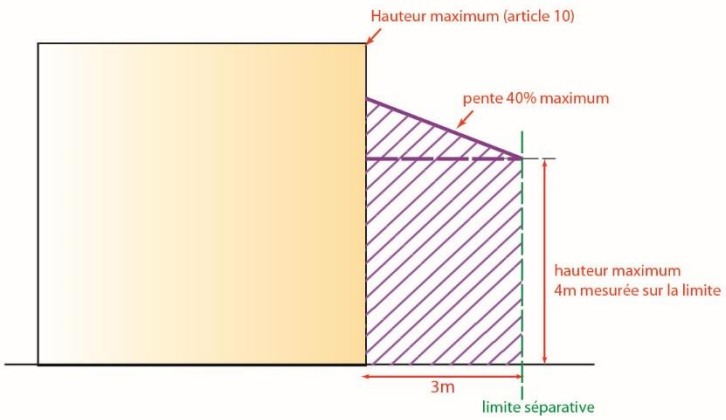
## Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ud 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ue2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ue 2
- de commerces sauf ceux autorisés à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

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

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

- Les extensions des constructions à usage de commerce existant sont limitées à 30% m² de la surface de plancher.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

### Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

### Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement…).

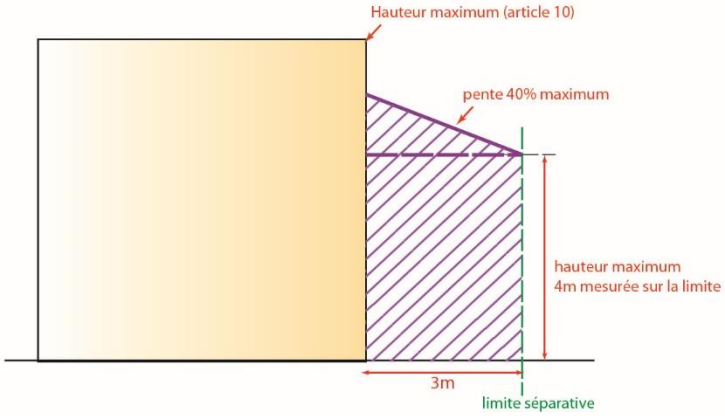
## Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus ;

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
    - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
    - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
    - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
    - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
    - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
    - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

De plus 50% du tènement de la construction devra être en surface de pleine terre plantée.

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

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

Non réglementé

### Article Ue15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

### Article Ue16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

# Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui comporte un secteur Uia autorisant l'activité commerciale et un secteur Uic dédié aux activités de carrières.

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**
**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

**Dans la zone Ui sont interdits :**

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

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- de commerce sauf ceux autorisés à l'article 2

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Dans la zone Uia sont interdits :**

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

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

**Dans le secteur Uic sont interdits :**

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

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnements non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone
- de commerces
- artisanal,
- industriel
- d'hébergement hôtelier

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

Sont admis sous conditions :

**Dans la zone Ui**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les commerces qui sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone, et dans la limite de 300 $m^2$ de surface de vente : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.

Les constructions à usage de stationnement, qui ne sont pas autorisées à l'article Ui 1, à la condition qu'elles soient destinées à un usage public

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

**Dans la zone Uia**

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les constructions à usage de stationnement, qui ne sont pas autorisées à l'article Ui 1, à la condition qu'elles soient destinées à un usage public

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

Les constructions neuves ainsi que et les aménagements et extensions des constructions existantes à destination de commerce.

**Dans la zone Uic :**

Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'activité des carrières.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

## Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Un trapèze d'accès depuis la voie publique devra être aménagé avec un retrait de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique. Son dimensionnement devra répondre aux besoins de la construction. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

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

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

## Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

### Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

- Le long de l'autoroute A49, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Le long de la RN2532, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 40m par rapport à l'axe de la voie.
- Le long de la RD538, la façade principale des constructions devra s'implanter avec un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie.

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

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

La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui au maximum sur 2 limites séparatives.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.

En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé.

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

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

Non réglementé

### Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ui 12 - Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

**Pour les constructions neuves :**

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place pour 200 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 80 m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
- Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par unité d'hébergement.

**Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes :**

Il est exigé des constructeurs de prévoir sur la parcelle les emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de la livraison dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

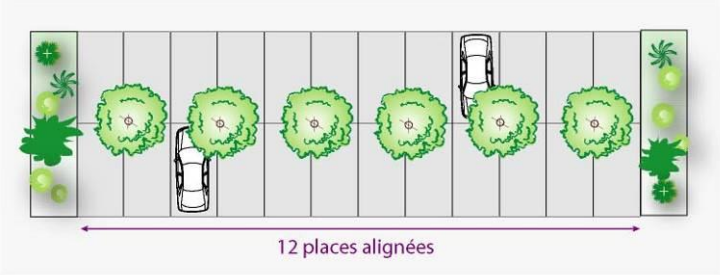
Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

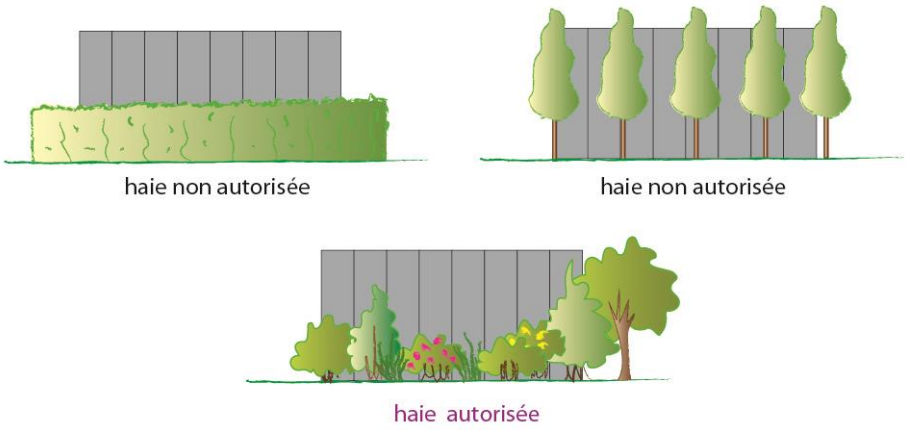
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.




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




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

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU sont des zones à urbaniser.**

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

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

**Le PLU de Bourg de péage distingue :**

- **La zone 1AU non ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat,**
- **La zone 2AU non ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités**
- **La zone AUa ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat avec un secteur particulier AUat**
- **La zone AUi ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités**
- **La zone AUd ouverte à l'urbanisation à dominante d'équipements d'intérêt collectif, services et commerces**

# Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

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

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article AUa 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

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

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sont admis sous conditions :**

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone AUa de Piron est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 5% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 5% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone AUa du bois des Naix est soumise sur un secteur identifié au document graphique, à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 5% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 5% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

## Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement…).

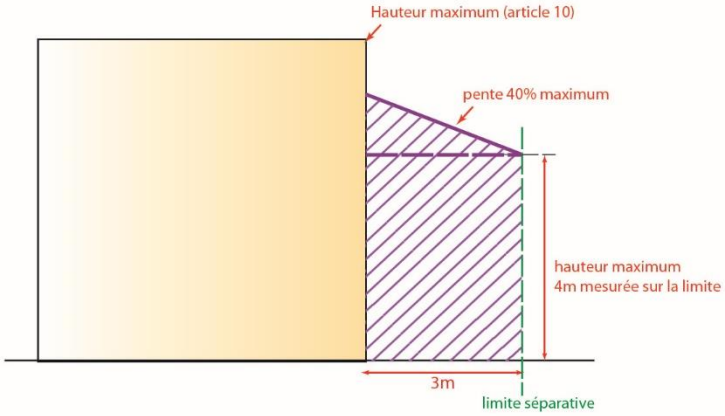
## Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus ;

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

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

- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10.50 m dans les zones AUa et 16.50 m dans la zone AUat. De plus dans la zone AUat, les hauteurs respecteront les gradations de hauteurs mises en place par les orientations d'aménagement.

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

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
    - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
    - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
    - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
    - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
    - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
    - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

***Il s'agit d'une zone réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisir (thématique : bien être, santé, nature).***

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

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

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

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

4 -Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'habitation
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUd2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article AUd 2

5 -Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6-L'ouverture de carrières.

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

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUd1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sont admis sous conditions :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- Les annexes aux habitations lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- La création d'équipements sportifs et de loisirs et les bâtiments à la condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone (accueil, hébergement de tourisme, petit commerce qui répondent à la vocation de la zone, restauration liés à l'activité loisirs, de bien-être et de santé...)
- Les piscines privatives de plein air seront admises à la condition d'être annexées à une habitation existante.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à la zone (cf. les Orientations d'Aménagement pour l'emprise de l'aire stationnement et l'étude paysagère)
- Les commerces répondant à la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et liées directement aux constructions admises dans la zone, et à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions compatible avec le milieu environnant.

## Article AUd 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions et des parcelles devra être assuré par des allées de desserte réservées exclusivement aux modes doux, véhicules de sécurité, de livraison et de service, et aménagées de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès. L'usage de l'allée de desserte des parcelles privées sera interdit aux véhicules, hors service et sécurité (cf. paragraphe voirie ci-dessous).

En bordure des allées de desserte, le niveau des seuils d'accès à la parcelle devra être supérieur au point le plus haut de la voie.

Le long des RD, un seul accès véhicules direct à la zone sera admis, et plusieurs accès modes doux seront admis. Les accès existants seront maintenus dans la mesure où ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des biens et des usagers.

VOIRIE :

Des allées de desserte assureront les accès aux parcelles. Ces allées seront des espaces partagés pour piétons, vélos, véhicules de service et de livraison. Elles devront être accompagnées d'un système de récupération des eaux de pluie.

Elles seront destinées à accéder aux constructions et devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, et aux véhicules d'entretien des espaces verts.

## Article AUd 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article AUd 5 - Caractéristiques des terrains

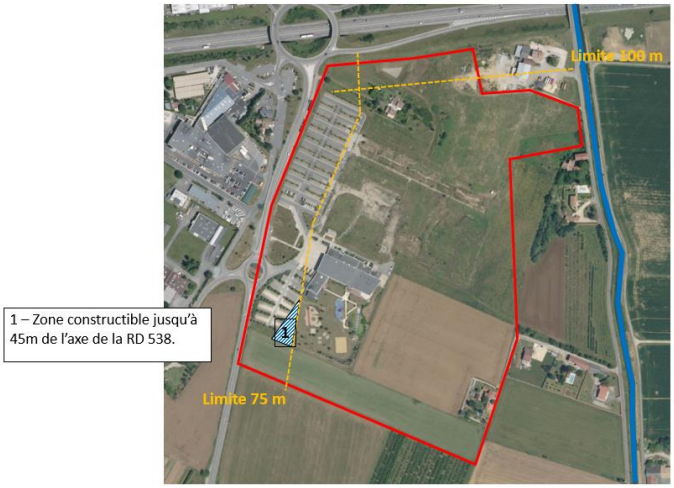
Non réglementé

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

Dans la bande de 75m par rapport à la RD 538, sont autorisés :

- Les espaces dédiés au stationnement mutualisé tout en restant à plus de 10 m de l'axe de la route départementale ;
- Les constructions dans une bande de 45m à 75m de l'axe de la RD 538 à condition de rester au-delà de la frange paysagère constituée par le parc de stationnements existant au moment de l'approbation de la révision allégée n°1 du PLU et à condition de respecter les règles d'alignement par rapport aux voies et allées propres à la zone de loisirs.

Pour toutes les autres situations, le recul des constructions et installations, hors celles autorisées par l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter le recul de 100 m par rapport à l'A49 et de 75m par rapport à la RD 538.




1 – Zone constructible jusqu'à 45m de l'axe de la RD 538.

Les projets pourront s'implanter à l'alignement des voies et allées ou avec un retrait de 2m dès lors qu'un aménagement paysager est prévu aux abord du bâtiment.

.

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

De manière générale si toute nouvelle construction a la possibilité de s'accoler aux constructions existantes, elle devra le faire, tout en respectant la réglementation de l'article AUd6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, allées de desserte.

La construction sur limite est autorisée. Sinon un recul de 5 m est exigé.

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

Les annexes doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### Article AUd 9 - Emprise au sol

Pour les constructions autorisées, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface du tènement. La part des espaces extérieurs liés à l'activité sera d'au moins 30% de la surface du tènement.

## Article AUd 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe

- 12 m pour les constructions à usage d'activité

- 12 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1,50m pour les clôtures, et devront respecter les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement.

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation (extension et aménagement des constructions existantes).

- 15 m pour les autres constructions

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

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

**Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

**Les exigences**

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, seront interdites.

Les constructions seront regroupées pour mutualiser les intérêts communs, et tendre vers une compacité de l'ensemble bâti. Les ouvrages techniques seront intégrés au bâtiment

**Les matériaux et couleurs.**

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Il conviendra de veiller à une bonne intégration des bâtiments dans le paysage et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale,

Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible. Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Les mouvements de sol et talus**

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

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 1,5 m. Les talus doivent être plantés.

**Les toitures**

Les toitures à deux versants ont une pente minimum de 30°. Lorsque la toiture proposée est une toiture terrasse, elle doit être végétalisée ou accueillir des panneaux solaires. Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

**Les enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte.

**Les limites de la parcelle**

Les clôtures devront maintenir des vues sur le paysage et ne pas excéder 1,50m de haut. La clôture végétale sera privilégiée ou encore une clôture en treillis soudé à maille verticale noyé dans une haie ;

Pour les clôtures non végétales, toute ferronnerie sera interdites. Pourront être autorisées les clôtures bois et système de claire-voie, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement atténuant l'effet d'enceinte. L'emploi du grillage souple est interdit.

## Article AUd 12 - Stationnement

Les espaces de stationnement véhicules sont mutualisés hors de la parcelle privée et les aires de stationnement répondront aux besoins de chaque construction.

Ces aires de stationnement mutualisées sont exigées. Elles pourront être implantées dans la bande des 75 m de l'axe de la Route Départementale tout en respectant les coupes de principe de l'étude paysagère et les Orientations d'Aménagement.

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

De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs pour 4 logements.

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

1 - Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les surfaces non bâties pourront faire l'objet de plantations. Ces espaces libres doivent représenter au moins 30% de la surface du tènement.

3 - Les aires de stationnement mutualisées doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

4 - Les limites des parcelles pourront être plantées et associées à des noues, selon ces principes:

- des haies brise-vent de haute taille orientées Est/Ouest pour les limites Nord et Sud, quand ces haies sont en limite du parvis de desserte, elles n'excèdent pas 1,50m.
- des haies n'excédant pas 1,50m pour les autres limites.

Les plantations seront constituées de haies arbustives d'essences comportant 75 % de caducs d'origine locale et 25 % de persistants excluant les conifères (de type thuyas, cupressocyparis, cyprès, chamaecyparis) et le laurier palme.

5 - Les haies devront de préférence comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) s'inscrivant dans un système de haies brise-vent :

- Une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain, essences à baies pour favoriser la biodiversité des oiseaux.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que

chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

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

Non réglementé

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

Les constructions devront répondre à des exigences environnementales en terme énergétique et de matériaux de construction.

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

Non réglementé

# Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

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

**Sont interdits :**

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

2) Les constructions à usage :

- Agricole,
- Piscines,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation,
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,

3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO

5) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

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

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

Sont admis sous conditions :

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

## Article AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

### Article A Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 14 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article AUi 12 - Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 80 m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
- 1 place pour 60m² de surface de plancher de bureau.
- 1 place pour 80 m² de surface de plancher à usage d'artisanal et industriel/
- 1 place pour 200m² d'entrepôts.
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier.

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

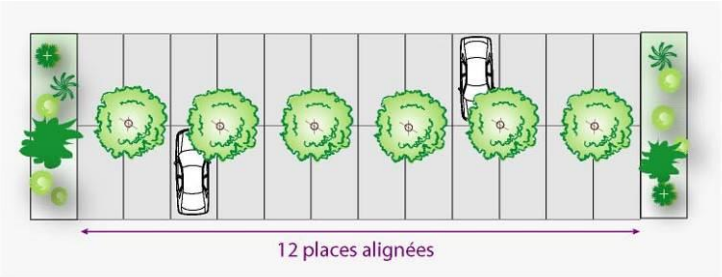
Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

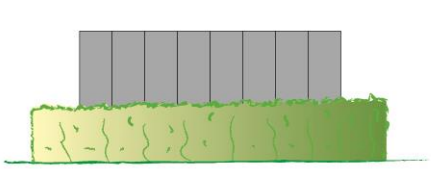
Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

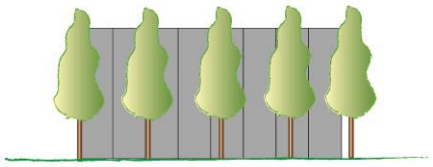
### Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

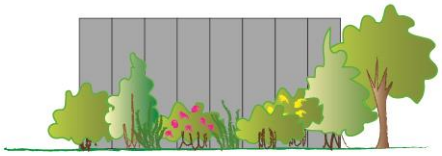
1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.




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


haie non autorisée


haie non autorisée


haie autorisée

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

*La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, elle le sera par révision du PLU.

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

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

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

Sont admis sous conditions :

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

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

L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent

## Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

***5 – Locaux communs des ordures ménagères***

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

## Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront avec un retrait minimal de.5 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

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

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

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

Si la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

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

**Les annexes aux habitations** seront implantées soit en limite soit avec un retrait minimal de 2 m.

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

Non réglementé

### Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**
    - 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
    - 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
    - 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
    - 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
    - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
    - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

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

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

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

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

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

Dans les aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :

- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;

- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement.

Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

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

Sont admis sous conditions :

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

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

L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

## Article 2AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

### Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article 2AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 2 places par logement.

- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs par tranche complète de 4 logements.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**

- 1 place pour 80m² de surface de plancher à usage commercial, dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m².
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher à usage d'artisanat
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :
  - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.
  - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

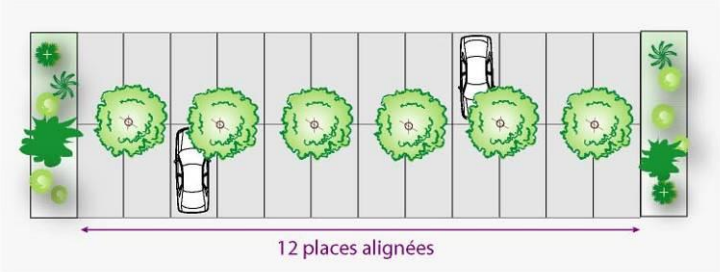
  Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- Bâtiment à usage de bureaux, industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

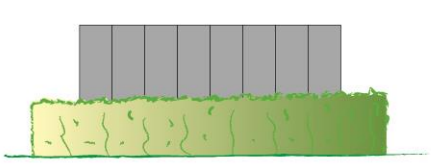
- Bâtiment à usage de commerces : 10% du nombre de places de voiture avec un maximum de 100 emplacements vélos.

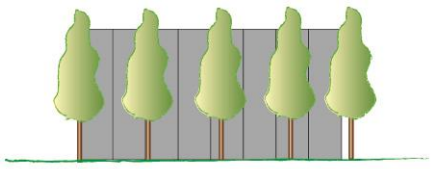
### Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

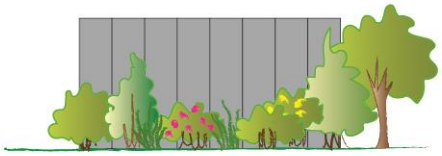
1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.




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


haie non autorisée


haie non autorisée


haie autorisée

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

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

Dans la zone A sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs…), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont installées à proximité immédiate du lieu de production.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. Elles devront minimiser la consommation de foncier agricole.
- Dès lors qu'elles entrent dans les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (08 avril 2013) et à condition que la surface initiale soit supérieure à 40 m², dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
    - Les annexes aux habitations sous réserve que ces annexes soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m.
    - Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des piscines est limitée à 50m².

## Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront avec un retrait minimal de.5 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

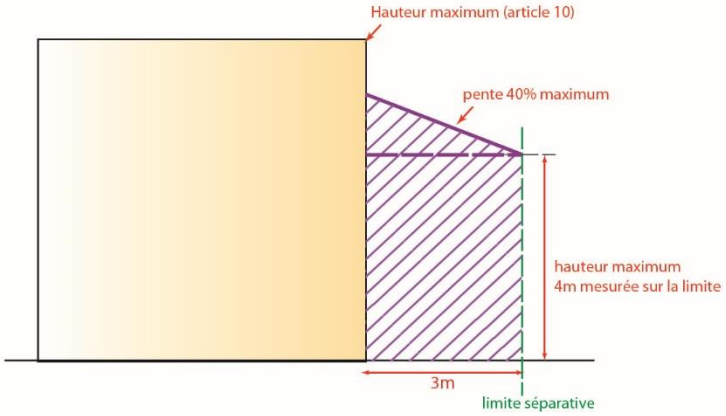
## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus ;

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

- La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m

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

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

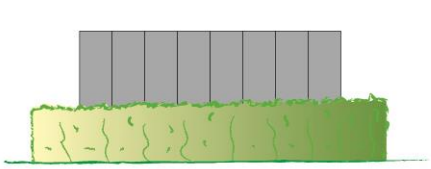
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article A 12 - Stationnement

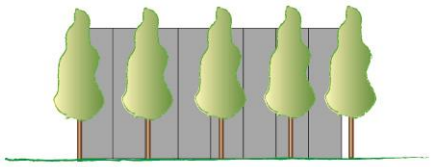
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

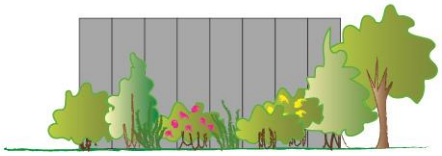
Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception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



haie non autorisée



haie non autorisée



haie autorisée

.

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

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

**Elle comporte:**
- **Un secteur Np correspondant aux parcs**
- **Un secteur Nl : correspondant au parc de loisir**
- **Un secteur Ni de gestion des activités économiques existantes**

**La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation**

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

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

**Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

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

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.**

### 1 Dans l'ensemble de la zone N (N, Nl, Np, Ni)

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs…), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

    - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (08 avril 2013) et à condition que la surface initiale soit supérieure à 40 m², dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
    - Les annexes aux habitations sous réserve que ces annexes soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m.
    - Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des piscines est limitée à 50m².

### 2- Dans la zone Nl

Sont admis :

Les aménagements, installations et constructions d'équipements collectifs nécessaires à la valorisation du parc du Bois des Naix (sanitaires, abris etc.)

### 3- Dans la zone Np

Sont admis :

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

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

2- Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 25 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.
- les piscines liées aux habitations existantes,
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

**4- Dans la zone Ni**

- L'aménagement et extension des bâtiments à usage d'activités artisanales existants

### Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

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

VOIRIE :

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

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

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Eau :***

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

***2 - Assainissement :***

**Eaux usées :**

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

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

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

**Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

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

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

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

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

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

***4- logettes***

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.

**Les annexes à l'habitation** s'implanteront avec un retrait minimal de.5 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées.

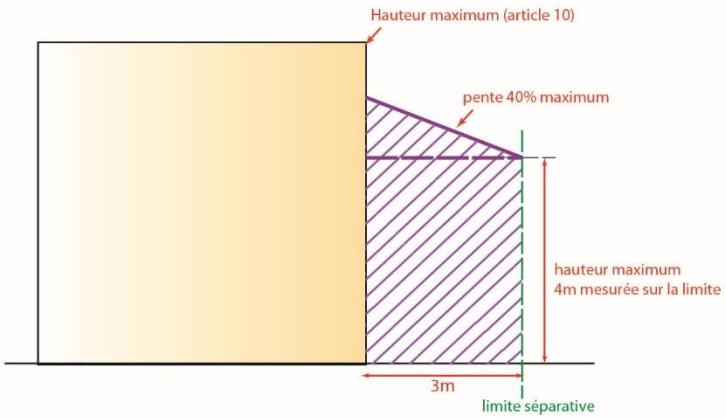
## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Implantation sur limite :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë. Les décalages entre les alignements des façades sont possibles avec un minimum de 25% de murs contigus ;

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

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).




- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Les piscines** devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

### Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m

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

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

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article N 12 – Stationnement

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

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé :

- 1 place de 0 à 55m² de surface de plancher
- 2 places de 56 m² à 80 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher,

Il est exigé :

- 1 place pour 25m² de surface de plancher de vente,
- 1 place pour 50m² de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanal et industriel
- 1 place pour 200m² d'entrepôts
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

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

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

# TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

## 11.1 Prescriptions applicables aux constructions inscrites dans les périmètres de protection modifiée

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les façades devront avoir une composition harmonieuse. (Façade ancienne ou façade à l'architecture affirmée)

**Bâti existant :**

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les menuiseries - portes, fenêtres, volets, portail, ... - devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.
- Exclure les finitions d'enduit écrasées, rustiques ou projetées.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

**Construction neuve :**

Toute construction neuve pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façade,
- L'Implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux et leur Impact dans le contexte,

Les teintes vives comme le blanc pur, les pastels (blanc coloré), les teintes primaires (rouge, jeune, bleu),...seront à proscrire quel que soit le matériau de support (fenêtres, portail, gouttière, grille, volets, murs, ..)

**Accessoires** :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement,cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc..), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Les antennes paraboliques doivent être masquées (taille de l'antenne, peindre l'antenne de la teinte du toit, ...).

Éviter les sorties de ventilation en façade.

Préserver les toitures des de tout dispositif de panneaux solaire si elles sont en co-visibilité avec un ou plusieurs monuments historiques.

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés s'ils sont Intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont Implantés de façon homogène.

## 11.2 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

### 11.2.1/ Aspect

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

***Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :***

*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

### 11.2.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

### 11.2.3- Volumétrie

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur)

### 11.2.4- Aspect des rez-de-chaussée dans les zones Ua

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement.

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

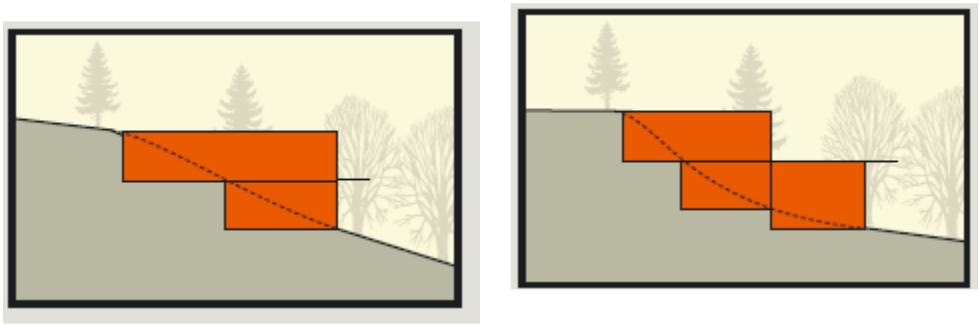
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),

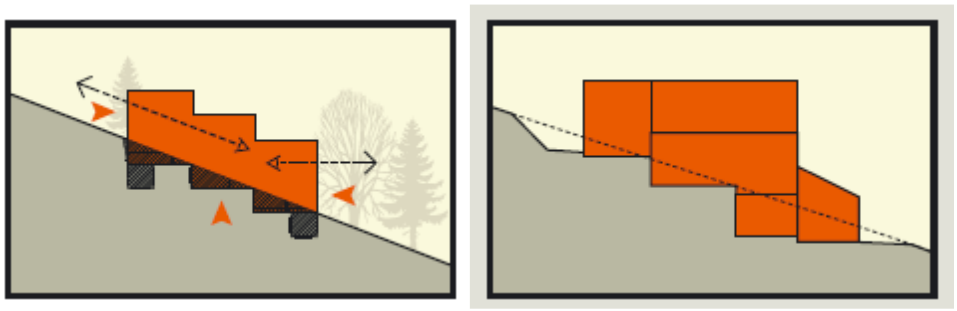
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

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

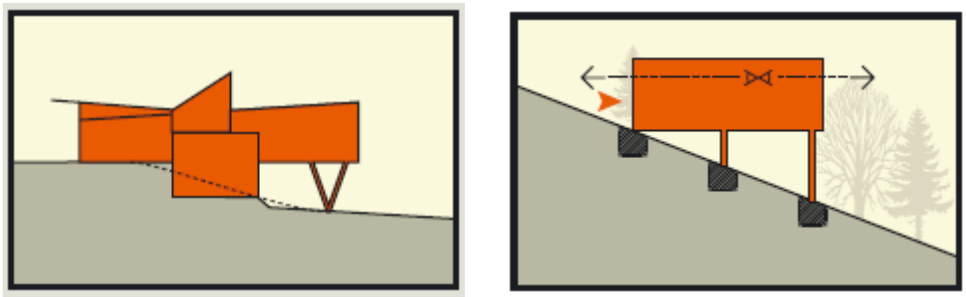
- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



**- Composition des talus** :

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

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

### 11.2.6/ Clôtures

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

Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

- **Pour les constructions d'habitation non comprises dans les zones A et N :**

  La hauteur totale des clôtures est variable selon les types.

- Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de **1,80m.**
- Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de **0,80 m** qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser **1,80m.**
- Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de **1,60 m**.
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

- **Pour les habitations existantes en zone A et N** :

- Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Soit, placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières, un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m.
- Soit, placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières, un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- En dehors des cas précédents, les murs et murets sont strictement interdits en zones A et N
- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles :**

  La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 m.**

Elles seront constituées :
  - soit un treillis à maille verticale noyé dans une haie,
  - soit un muret enduit d'une hauteur maxi de **0,60 m**, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie.
  - Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à **1,80m** et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée.
  - Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

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

- **Pour les constructions agricoles :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis à maille verticale,

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

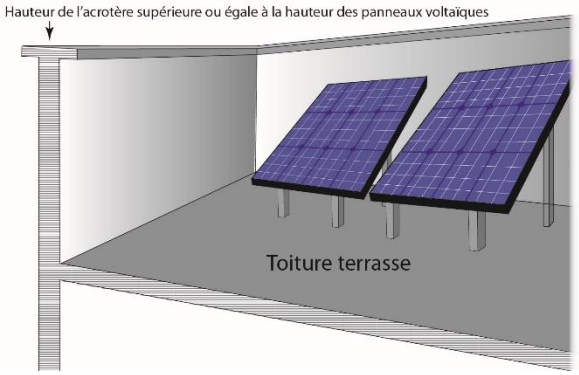
### 11.2.7Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.




- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

- Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagé seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique et seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

### 11.2.8 - autres éléments techniques

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

## 11.3 Prescriptions applicables aux constructions neuves « d'architecture ordinaire »

### 11.3.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures terrasses.

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

Les génoises sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant des génoises

### 11.3.2/ Débords

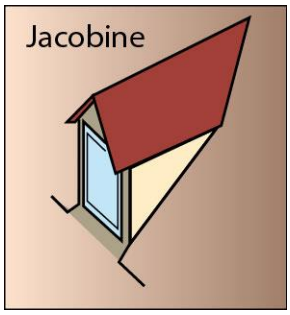
Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade et en pignon.

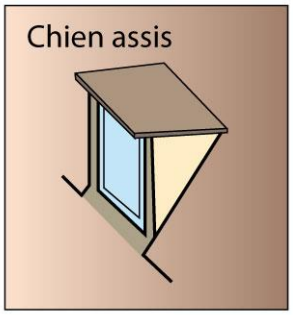
### 11.3.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).
Les vérandas pourront être différentes.

### 11.3.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.




Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

### 11.3.5/ Balcons et galeries

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

Type de balustres interdites

### 11.3.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

## 11.4 Prescriptions applicables aux constructions neuves relevant d'une démarche de création architecturale

***«Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »***

Rappel : les prescriptions de l'article 11.1 s'appliquent.

### 11.4.1 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

### 11.4.2 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 50%.

## 11.5 - Restauration des bâtiments anciens (construites avant 1950)

*Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950*

**11.5.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

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

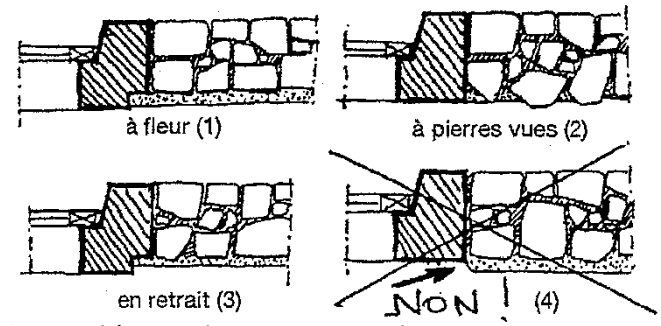
Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume…).

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

### 11.5.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées

- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse. Si les murs sont rejointés : les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres




*Source schéma: Maisons Paysannes de*

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

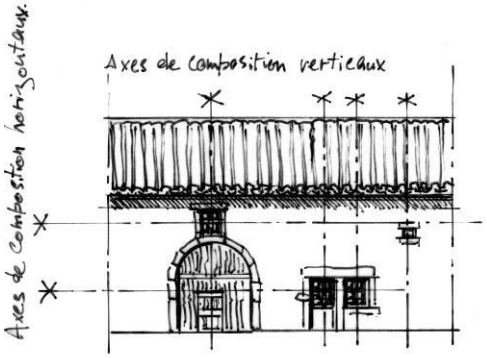
### 11.5.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %.

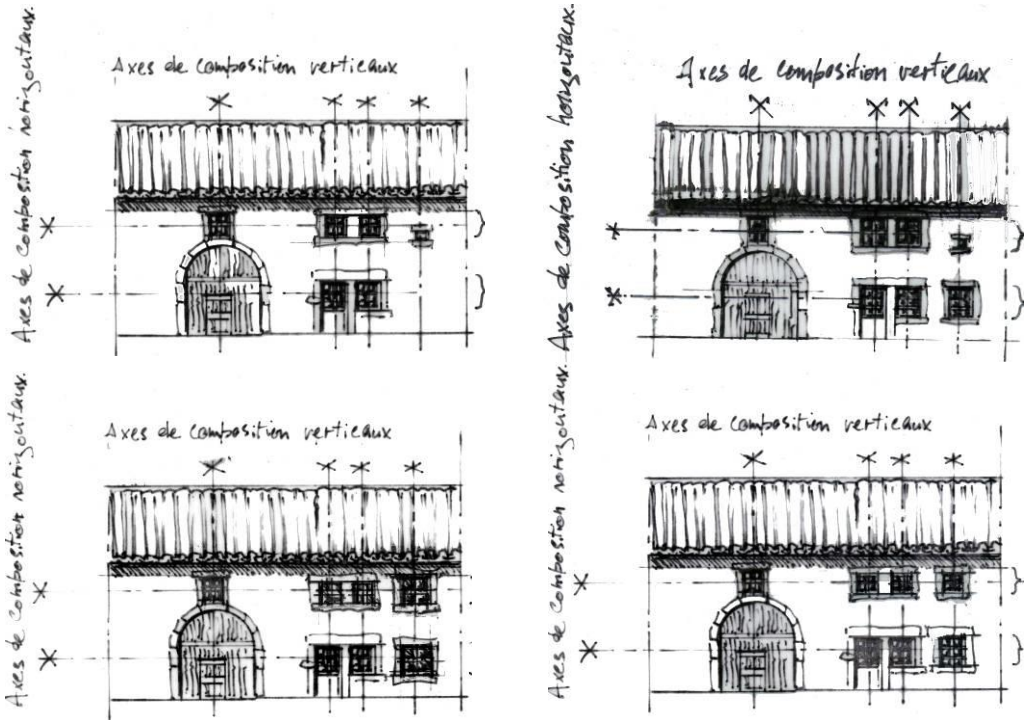
**11.5.5/ Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

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

Construction d'origine :




Lignes de composition des percements :



### 11.5.6/Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

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

*Description :*

*La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 45%).*

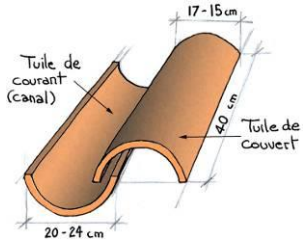
*Recommandations :*

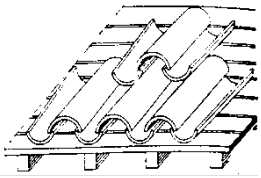
*Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).*

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

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

*Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages, des noues et des arêtiers.*



### 11.5.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.
Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

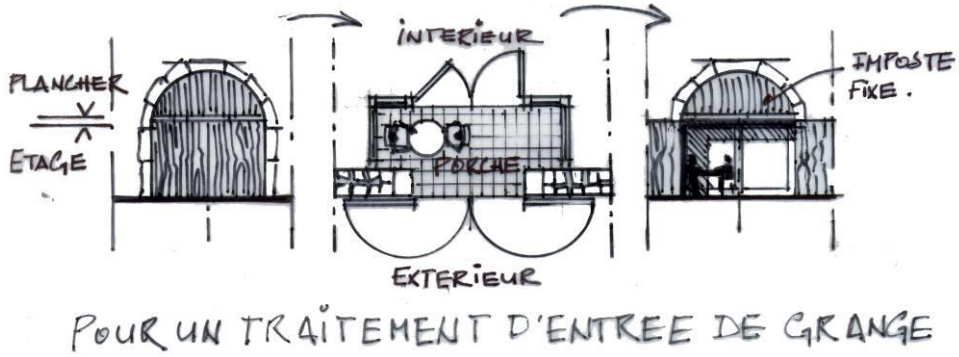
### 11.5.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11.5.9/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.




## 11.6 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

### 11.6.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

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

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).*

### 11.6.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 20% et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

### 11.6.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette de la commune consultable en mairie.

### 11.6.3/ Tunnels, chassis et serres

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

## 11.7 - Bâtiments d'activités

### 11.7.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

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

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur).*

### 11.7.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles, ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

### 11.7.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette de la commune consultable en mairie.

### 11.7.4/ aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.