



Département de la Drôme

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5

Pièce n°2.1 : règlement écrit

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 28 décembre 2005
Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme :

*Dossier réalisé par KAX conseil en urbanisme
28 rue François Arago, 13005 Marseille*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de CHABEUIL (Drôme).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les zones d'aménagement différé
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - .**UA** : centre-ville et le secteur **UAm** (centre ancien et centres des hameaux)
 - .**UB** : quartiers équipés et les secteurs **UBa** (secteur Les Gonnards, hors assainissement collectif) ; **UBb** (secteur du Bois des Pauvres hors assainissement

collectif) ; **UBc** (camping) ; **UBL** (loisirs – sports) ; **UBm** (secteur militaire) ; **UBv et UBv1** (aérodrome) ; **UBd et Ube** (lotissement le Centaure-hauteurs limitées)
. **UI** : zone d'activités artisanales et industrielles et les secteurs **Ulb, Ulc et Uld** (Zone d'Activités Economiques de la Grue)

- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

.**AU** : réserve à plus long terme (habitat)
. **AUi** : réserve à plus long terme (activités économiques)
. **AUa** : réserve utilisable sous condition (vocation principale : habitat avec les secteurs **1AUa** et **2AUa** ; hauteur limitée)
. **AUai** : réserve utilisable sous condition (vocation activités économiques et commerces)

- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

. **A** : zone agricole avec le secteur **Ap**

- **Les zones naturelles protégées** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

. **N** : zone naturelle protégée comprenant aussi des petits secteurs N (pastillage gestion du bâti existant) et les secteurs **Np** (protection paysagère), et **Nb** (gestion activités existantes).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).
- . les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles et pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130.1
- 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, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII.

- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ARTICLE 4 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des annexes et des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...).

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé à 0,20 mètre au-dessus du niveau de la crue de référence.

ARTICLE 5 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE CARRIERES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière et dans le respect des règles propres à la zone N, sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières à condition :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation ;
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

ARTICLE 6 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 8 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées à partir du 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422-2 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

ARTICLE 9 – DEFINITIONS POUR L'APPLICATION DES TITRES IV ET V DU PRESENT REGLEMENT

Annexe

Une annexe est une construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Emprise au sol

Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de plancher

Selon l'article R111-22 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.

Surface totale

La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U A

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

La zone UA comprend un secteur UAm correspondant au centre ancien.

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- -le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles

ARTICLE U A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Mixité sociale :

Au titre de l'article L. 151-15¹ du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UA. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 4 logements et plus, 40 % minimum des logements devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

Mixité fonctionnelle :

Au titre de l'article L. 151-16² du code de l'urbanisme, pour l'ensemble de la zone UA, une construction destinée aux bureaux, au commerce, aux activités économiques compatibles avec le voisinage ou aux équipements ou services d'intérêts publics ou collectifs, peut faire

¹ Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016

² Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016

l'objet d'un changement de destination à condition que celui-ci vise à transformer la construction initiale en construction destinée aux bureaux, au commerce, aux activités économiques compatibles avec le voisinage ou aux équipements ou services d'intérêts publics ou collectifs.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre – au minimum – le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

5.) Electricité, téléphone et réseaux câblés

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

6.) Eclairage des voies

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

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U.A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Uam, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
Dans les secteurs Ua, l'emprise au sol des constructions, à l'exception des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain support.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse
- 13 m pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

En outre, dans le secteur UAm, la hauteur des constructions doit être harmonisée avec celle des constructions voisines (parcelles limitrophes et les parcelles situées de l'autre côté de la rue) sans pouvoir dépasser 9 mètres.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les toitures terrasses sont autorisées.

1) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et en tenant compte du projet architectural.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Lorsque la couverture est constituée de tuiles, celle-ci doit être en terre cuite dans les tons rouge, ocre, d'aspect vieillis et/ou panaché, en harmonie avec les constructions existantes. Les tuiles de couleur noir, gris, brun, ardoise sont interdites. Les tuiles seront de type « Saint-Vallier », « canales » ou similaires.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes en bois sont autorisées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire, les clôtures en matériaux plastiques ou similaire, les clôtures en panneaux de bois préfabriqués ou similaires.

Elles pourront être constituées à l'alignement des voies publiques et en limites séparatives:

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur minimale de 1 mètre et maximale de 2 mètres ($1 \text{ m} < h < \text{ou} = 2 \text{ mètres}$).
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

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

A) Pour les constructions nouvelles, il est donc exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les studios, T1 et T2 : 1 place de stationnement

- Pour les T3 et plus : 2 places de stationnement
- Une place supplémentaire « visiteur » sera réalisée par tranche de trois logements.

Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur. *(ex. pour la réalisation de 4 T3, devront être réalisées 10 places de stationnement, dont 2 places visiteurs)*

Au-delà de 10 places et hors zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.

Au-delà de 10 places et dans les zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou dans des box.

Les stationnements en box devront présenter une qualité visuelle et une bonne intégration paysagère dans le choix des formes et des matériaux.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.

2) Pour les autres constructions :

- Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, industriel et artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif : non règlementé
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

B) En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment motivée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

- soit de l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

C) En cas de changement de destination, les besoins générées par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-avant énoncées. Cette règle ne s'applique pas aux constructions régulièrement édifiées avant l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé le 19/12/2005.

D) En cas de surélévation des immeubles existants, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

3) Aménagement des stationnements

Les stationnements devront être perméables ou semi-perméables et arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ils devront également, sauf impossibilité à justifier, prendre la forme de poches et être masqués depuis l'espace public.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers limitrophes équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

- ↔ *Le secteur UBa (Secteurs d'assainissement non collectif : les Gonnards)*
- ↔ *Le secteur UBb (Secteur d'assainissement non collectif : le Bois des Pauvres)*
- ↔ *Le secteur UBc (où les campings caravanning sont autorisés)*
- ↔ *Le secteur UBL (loisirs-sports – Les Flandennes)*
- ↔ *Le secteur UBm (activités militaires)*
- ↔ *Le secteur UBv (activités liées à l'aérodrome)*
- ↔ *Le secteur UBv1 (activités liées à l'aérodrome – secteur d'assainissement non collectif)*
- ↔ *Le secteur UBf (lotissement Les Flandennes)*
- ↔ *Les secteurs UBd et UBe (lotissement des Centaures), où la hauteur des constructions est plus limitée.*

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les garages collectifs de caravanes (sauf dans le secteur UBc)
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les constructions à usage d'activité économique soumises à autorisation
- les nouvelles installations soumises à déclaration ou à autorisation.

Dans le secteur UBm : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBm.

Dans les secteurs UBv et UBv1 : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteurs UBv et UBv1.

Dans le secteur UBc : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBc.

ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs UBa et UBb : sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes à des constructions existantes, à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (comprenant le bâtiment principal, ses extensions et ses annexes).

Dans le secteur UBc: ne sont autorisés que les campings caravanning dans ce secteur.

Dans le secteur UBL :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités sportives, de loisirs et de détente.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs autorisées.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBm :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires.
- Les constructions à usage d'activités et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités militaires.

Dans les secteurs UBv et UBv1 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome civil.
- Les constructions à usage d'activités et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome civil.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aérodrome.

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15³ du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UB. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 4 logements et plus, 40 % minimum des logements devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

³ Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016

doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5mètres de largeur.

La plateforme est la surface comprenant la ou les chaussées (automobiles, cyclables,...), les accotements (piste cyclable, trottoirs, stationnements le long des voies,...), et les éventuels terre-pleins. Elle ne comprend pas les fossés et talus.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être adaptées au projet.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBv : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place.

Dans le secteur UBv1, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.

Dans le cas où une filière d'assainissement autonome est mise en place, elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

5.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

6.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques : routes départementales et voies communales	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans une bande de 0 à 5 mètres dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle
- pour les piscines non couvertes qui sont autorisées à s'implanter à une distance de 2 mètres au minimum de l'alignement
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, **dans le secteur UBb** :

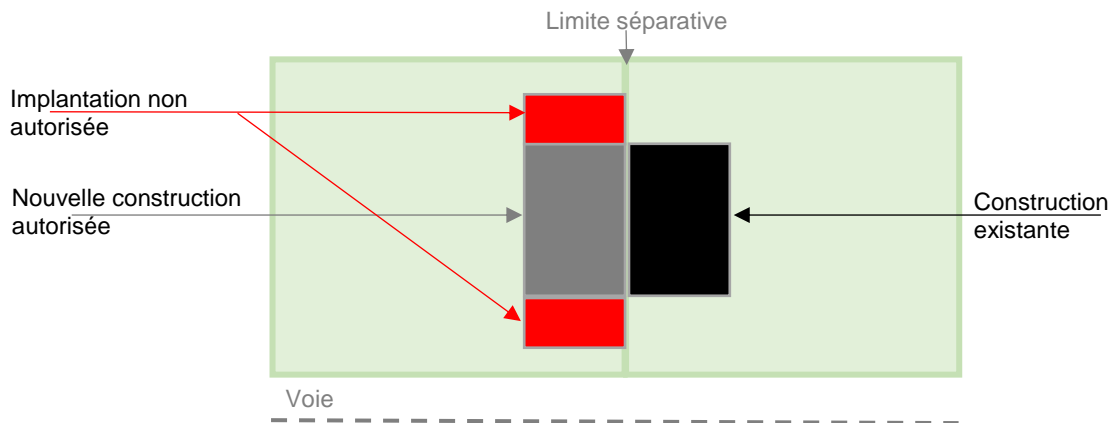
- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres de la rue des Alouettes.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de la rue des Tourterelles et de la route des Hirondelles.

ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si leur hauteur, dans une bande de 3m à compter de la limite séparative, n'excède pas 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au faîtage, et si d'autre part le linéaire total du bâti implanté en limite séparative n'excède pas 15 mètres de longueur par limite séparative.
- ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin et en respectant le même linéaire d'implantation sans débord ni redent. (cf. croquis ci-dessous).



Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, **dans les secteurs UBa et UBb** les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les annexes peuvent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

Pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

Les piscines non couvertes sont autorisées à s'implanter à une distance de deux mètres au minimum des limites séparatives.

ARTICLE U.B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain support.

Dans les secteurs UBa et UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain support.

ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.
- 13 m pour les autres constructions.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBd, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au plus haut point de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres au plus haut point de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour les constructions implantées sur limites séparatives :

- Si elles s'appuient sur une construction préexistante, leur hauteur doit respecter les règles définies aux alinéas précédents.
- Si elles ne s'appuient pas sur une construction préexistante, leur hauteur est limitée à 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au point le plus haut de la construction.

Les prescriptions du précédent alinéa ne s'applique pas dans le secteur UBf et pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus

généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Lorsque la couverture est constituée de tuiles, celle-ci doit être en terre cuite dans les tons rouge, ocre, d'aspect vieillis et/ou panaché, en harmonie avec les constructions existantes. Les tuiles de couleur noir, gris, brun, ardoise sont interdites. Les tuiles seront de type « Saint-Vallier », « canales » ou similaires.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes en bois sont autorisées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire, les clôtures en matériaux plastiques ou similaire, les clôtures en panneaux de bois préfabriqués ou similaires.

Elles pourront être constituées

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT

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

A) Pour les constructions nouvelles, il est donc exigé au minimum :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les studios, T1 et T2 : 1 place de stationnement
- Pour les T3 et plus : 2 places de stationnement
- Une place supplémentaire « visiteur » sera réalisée par tranche de trois logements.

Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur. *(ex. pour la réalisation de 4 T3, devront être réalisées 10 places de stationnement, dont 2 places visiteurs)*

Au-delà de 10 places et hors zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.

Au-delà de 10 places et dans les zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou dans des box.

Les stationnements en box devront présenter une qualité visuelle et une bonne intégration paysagère dans le choix des formes et des matériaux.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements

2) Pour les autres constructions :

- Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, industriel et artisanal: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif : non règlementé

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

B) En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment motivée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

- soit l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

C) En cas de changement de destination : non réglementé

ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés avec des arbres à haute tige.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les voies nouvelles devront être plantées d'arbres de haute tige tous les 10 mètres environ, à une distance permettant à chaque spécimen d'avoir suffisamment de place à la taille adulte. Les espèces d'arbres devront être non invasives et non allergisantes. Les alignements devront prévoir une variation voire une alternance d'espèces afin de limiter la propagation des maladies et de favoriser la biodiversité.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

3) Aménagement des stationnements

Les stationnements devront être perméables ou semi-perméables et arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ils devront également, sauf impossibilité à justifier, prendre la forme de poches et être masqués depuis l'espace public.

ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La **zone UI** est une zone à vocation dominante d'activités constituée des sous-secteurs suivants :

- **La zone UI à l'exception du secteur UIb** : permet d'accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de service.
- **UIc** : secteurs d'activités isolées autorisant l'assainissement individuel.
- **UIb** : secteur permettant l'accueil de silos (assainissement individuel).
- **UId** : secteur correspondant à la Zone d'Activités Economiques de la Grue

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UIb

Les constructions à usage :

- agricoles
- d'habitation,
- de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone ;

Les campings 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 ;

Les parcs résidentiels de loisirs ;

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 ;
- les aires de jeux et de sports ;

Les carrières.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UIb

L'ensemble des constructions à l'exception de celles indiquées à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UIb

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au stockage, au conditionnement et à la transformation des céréales.
- Les locaux administratifs nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UId

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs et des constructions autorisés;
- les constructions à usage :
 - de bureaux
 - de commerce,
 - artisanal ou industriel
 - d'entrepôts
 - d'équipements collectifs
 - les hébergements hôteliers
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;
- les logements destinés au gardiennage des constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition d'être incorporé au bâtiment principal et dans la limite de 50 m² de surface de plancher

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme (surface de la route comprenant la chaussée, les accotements et éventuellement les terre-pleins) d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

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

2 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les secteurs U1b et U1c : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

3 - ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter

l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4 - REJET D'EAUX USEES AUTRE QUE DOMESTIQUE

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

5 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

6 - ECLAIRAGE DES VOIES

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.

En l'absence d'indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront en outre être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dispositions applicables au secteur UIc :

- pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants, à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport à la voie concernée.

Dispositions applicables au secteur UId :

- Les constructions doivent être édifiées au moins à 35 mètres de l'axe de la RD n°538.
- En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies autres que la RD n°538. Cette règle de recul des constructions ne s'applique pas par rapport aux emprises des ouvrages ou galeries techniques, ni par rapport aux emprises des espaces verts et des cheminements uniquement piétonniers.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (poste de transformation EDF, poste de relevage des eaux usées, bassin d'infiltration écrêtage, etc ...) ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 6 mètres peuvent s'implanter dans une bande de 5 mètres de large comptés à partir des limites séparatives.

Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Dispositions applicables au secteur U1c :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UIb

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra dépasser 80 % de la superficie du terrain.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UIb

Non réglementée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES DE LA ZONE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UIb

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UIb

Non réglementée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1 - IMPLANTATION ET VOLUME

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions doivent comporter un angle de la construction sur la ligne des constructions (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique. Le long de cette ligne de construction les façades doivent respecter les directions qui figurent au document graphique.

Dans la zone UI des Gouvernaux : les constructions doivent être implantées le long de la ligne de construction (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique.

Dispositions applicables au secteur UId : Les constructions et clôtures édifiées, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. L'architecture de type « maison individuelle » est proscrite de même que les ornements et modénatures qui lui sont rattachées. La simplicité de volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction. D'une façon générale, aucun ouvrage ne devra porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - ELEMENTS DE SURFACE

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. **Dans la zone à l'exception du secteur Ulb**, elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

Dispositions applicables au secteur Uld

- La nature des matériaux, les volumes et le choix des couleurs devront être de nature à atténuer l'impact visuel des constructions, les teintes seront de couleur sombres, les matériaux brillants seront interdits en façade ou en couverture. Les toitures – terrasse sont recommandées.
- Les toitures à une ou plusieurs pentes sont autorisées mais l'emploi de matériaux de couvertures tels que la tuile, l'ardoise, la paille est interdit. Les constructions s'adapteront à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

3 - LES CLOTURES

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués béton, bois ou plastique sont interdites.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage, exemple : 2 mètres en façade de la déviation de la RD538 dans sa partie nord.

Dispositions applicables au secteur Uld,

Les clôtures pourront être soit :

-une haie vive à 0,50 m des emprises publiques. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur maximale fixée à 2,00m.

-à claire voie, implantées à la limite des emprises publiques. La clôture sera formée d'une grille à treillis soudé de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2.00 m.

En bordure des emprises des voies, une bordure P1 d'arrêt de chaussée devra obligatoirement être installée par le propriétaire du lot, exceptée le long de la RD538.

Portails - Entrées

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 2,00m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera toujours de rigueur.

Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant formellement interdites.

Les poteaux sur lesquels seront fixés les portails et portillons devront s'harmoniser avec ceux-ci et avec les clôtures.

Les portails d'entrée et les portillons devront être implantés en tenant compte du dégagement obligatoire à l'accès (trapèze d'entrée).

4 - LES ENSEIGNES

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5 - TENUE DES PARCELLES

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent par rapport aux voies de circulation.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, il est donc exigé, au minimum :

- **Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics** : non règlementé
- **Pour les constructions à usage d'entrepôts** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour l'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'industrie et d'artisanat** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services** : 1 place pour 35 m² de surface de plancher

- **Pour les constructions à usage commercial :**

" L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°

73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce."

"Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils".

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - OBLIGATION DE PLANTER ET DE REALISER DES ESPACES LIBRES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

Dans la zone à l'exception du secteur U1b, des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Dans le secteur U1b, des franges paysagères devront être réalisées pour assurer une bonne insertion de la zone.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E A U

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m².
- Le changement de destination à vocation d'habitat d'anciens bâtiments agricoles dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux après la réalisation de l'assainissement collectif.

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15⁴ du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UB. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 4logements et plus, 40 % minimum des logements devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

⁴ Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle

ARTICLE AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur des bâtiments annexés édifiés en limite séparative est limitée à 4,5 m.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

Clôture : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre ; toutefois des adaptations peuvent être possibles – ou imposées – pour des raisons de sécurité ou de topographie.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

C H A P I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AUi.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification, par une révision du Plan Local d'Urbanisme ou par la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE AUi1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUi 2.

ARTICLE AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone AUi, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m².

ARTICLE AUi3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

ARTICLE AUi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUi 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle

ARTICLE AUi7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUi9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUi10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres.

Clôture : leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUi11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage, exemple : bordure de la déviation de la RD 538.

4) Les enseignes

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5) Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent par rapport aux voies de circulation.

ARTICLE AUi12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1.) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs 1AUa et 2AUa où la hauteur des constructions est plus limitée.

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles
- les constructions à usage d'activité économique soumises à autorisation
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sauf celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics notées à l'article AUa2 ci-dessous.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2

Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment:

- l'habitation
- les commerces, bureaux, services, équipements
- les annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de 40m².
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) Conditions

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée en tenant compte des dispositions particulières d'aménagement.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - opération d'une superficie minimale de 10.000 m² ou constituant le solde de la zone.
- L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 151-15⁵ du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone AUa. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de 4 logements et plus, 40 % minimum des logements devront être affectés au logement locatif aidé. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

ARTICLE AUa3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 5 mètres de largeur.

La plateforme est la surface comprenant la ou les chaussées (automobiles, cyclables,...), les accotements (piste cyclable, trottoirs, stationnements le long des voies,...), et les éventuels terre-pleins. Elle ne comprend pas les fossés et talus.

⁵ Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être adaptées au projet.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

5.) Electricité, téléphone et réseaux câblés

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

6.) Eclairage des voies

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

ARTICLE AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Routes départementales	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf projet urbain
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées ouvertes à circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie privée
- Chemins piétons ou cyclables	- Néant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

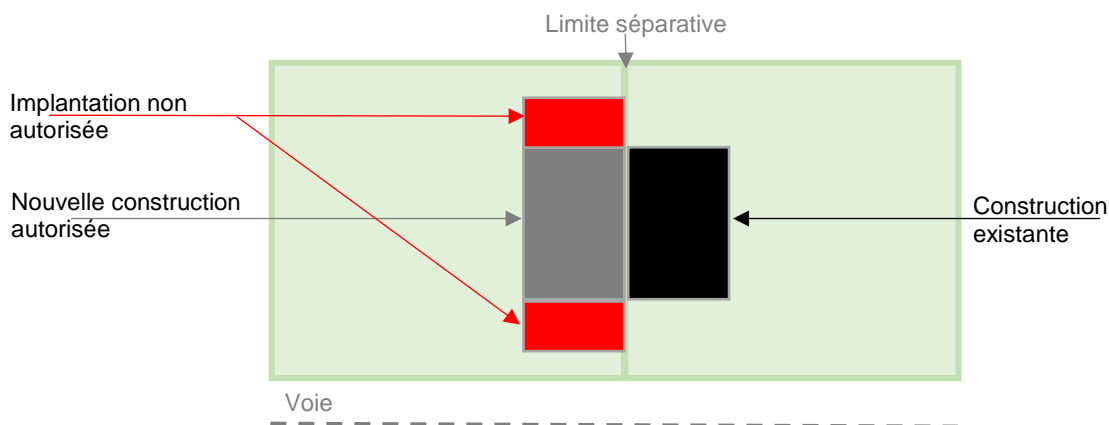
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle
- pour les piscines non couvertes qui sont autorisées à s'implanter à une distance de 2 mètres au minimum de l'alignement
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si leur hauteur, dans une bande de 3.00 m à compter de la limite séparative, n'excède pas 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au faîtage, et si d'autre part le linéaire total du bâti implanté en limite séparative n'excède pas 15 mètres de longueur par limite séparative.
- ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin et en respectant le même linéaire d'implantation sans débord ni redent. (cf. croquis ci-dessous).



- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les piscines non couvertes sont autorisées à s'implanter à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives.

Pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

ARTICLE AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUa9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain support.

ARTICLE AUa10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres sauf :

- **Dans le secteur 1AUa**, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.
- **Dans le secteur 2AUa**, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Lorsque la couverture est constituée de tuiles, celle-ci doit être en terre cuite dans les tons rouge, ocre, d'aspect vieillis et/ou panaché, en harmonie avec les constructions existantes. Les tuiles de couleur noir, gris, brun, ardoise sont interdites. Les tuiles seront de type « Saint-Vallier », « canales » ou similaires.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes en bois sont autorisées.

3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire, les clôtures en matériaux plastiques ou similaire, les clôtures en panneaux de bois préfabriqués ou similaires.

Elles pourront être constituées

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

ARTICLE AUa12 - STATIONNEMENT

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

A) Pour les constructions nouvelles, il est donc exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les studios, T1 et T2 : 1 place de stationnement
- Pour les T3 et plus : 2 places de stationnement
- Une place supplémentaire « visiteur » sera réalisée par tranche de trois logements.

Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur. *(ex. pour la réalisation de 4 T3, devront être réalisées 10 places de stationnement, dont 2 places visiteurs)*

Au-delà de 10 places et hors zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.

Au-delà de 10 places et dans les zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou dans des box.

Les stationnements en box devront présenter une qualité visuelle et une bonne intégration paysagère dans le choix des formes et des matériaux.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.

2) Pour les autres constructions :

- Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, industriel et artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif : non réglementé
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

B) En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment motivée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

- soit de l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

C) En cas de changement de destination : non réglementé

ARTICLE AUa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les voies nouvelles devront être plantées d'arbres de haute tige tous les 10 mètres environ, à une distance permettant à chaque spécimen d'avoir suffisamment de place à la taille adulte. Les espèces d'arbres devront être non invasives et non allergisantes. Les alignements devront prévoir une variation voire une alternance d'espèces afin de limiter la propagation des maladies et de favoriser la biodiversité.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

3) Aménagement des stationnements

Les stationnements devront être perméables ou semi-perméables et arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ils devront également, sauf impossibilité à justifier, prendre la forme de poches et être masqués depuis l'espace public.

ARTICLE AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai

La zone AUai est destinée principalement à des activités :

- Industrielles et artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- de commerces,
- de bureaux,
- d'entrepôts,
- d'hôtellerie.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage :
 - de logement
 - de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- Les campings 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 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les aires de jeux et de sports
- Les carrières

ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.

Les constructions à usage :

- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- commercial,
- de bureaux,
- d'hôtellerie.

Les équipements publics et collectifs

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les installations et travaux divers :

- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Conditions

A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- la zone est urbanisée dans le cadre d'une opération de construction compatible avec les dispositions particulières d'aménagement.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être aménagée en tenant compte des besoins des opérations qu'elles desservent, la largeur minimale de la chaussée sera de 8 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

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

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

5.) Electricité, téléphone et réseaux câblés

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

6.) Eclairage des voies

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

ARTICLE AUai5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.

En l'absence d'indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie

Aux Gouvernaux : les constructions doivent être implantées au moins à 35 m de l'axe de la RD538.

ARTICLE AUai7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE AUai8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUai9 - EMPRISE AU SOL

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUai10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Clôtures : leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUai11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués béton, bois ou plastique sont interdites.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5) Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent par rapport aux voies de circulation.

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, il est donc exigé :

- **Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics** : non réglementé
- **Pour les constructions à usage d'entrepôts** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour l'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'industrie et d'artisanat** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services** : 1 place pour 35 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage commercial** :

" L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce."

"Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils".

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE AUai13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1.) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

Des haies d'arbres à haute tige d'essences locales devront être plantées sur une largeur de 3 mètres, le long des limites séparatives perpendiculaires à la déviation de la RD 538.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUai14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E A

La destination de la zone A est la protection des ressources des espaces agricoles en raison du potentiel, agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'agriculture y est l'activité principale.

Elle comprend le secteur **Ap** (protégé – inconstructible)

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- **Dans le secteur Ap** : toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les infrastructures.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions directement nécessaires aux exploitations agricoles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci **dans la limite de 200 m² de surface de plancher.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole (stabulations, élevages en batterie ...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les gîtes ruraux aménagés dans le bâti existant et le camping à la ferme quand ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les bâtiments repérés au zonage et numérotés 3 et 4, le changement de destination de ces bâtiments vers la destination « Habitation », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- Pour le bâtiment repéré au zonage et numéroté 5, le changement de destination de ce bâtiment vers les destinations « Habitation », « Hébergement hôtelier », « Bureau », Commerce » ou « Artisanat », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- Pour les bâtiments repérés au zonage et numérotés 6 et 7, le changement de destination de ces bâtiments vers les destinations « Hébergement hôtelier » ou « Bureau », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

- **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :**
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

2) Conditions

Toute installation classée à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

- pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les extensions pourront toutefois s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition de ne pas contrevenir davantage à la règle.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîte.

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations	- 9 mètres
- Annexes aux habitations	- 5 mètres
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur différente peut être admise justifiée par les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, éoliennes, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

3) Les clôtures

Elles seront constituées soit d'un grillage soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Tout autre type de clôture est interdit.

Pour les portails et portillons, les couleurs vives sont interdites (le blanc notamment). Les teintes sombres sont autorisées (vert, gris... par exemple).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs :

- Np (protégé pour des raisons de perspectives paysagères)
- Nb (gestion des activités existantes)

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Dans le secteur Np, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 pour la zone N :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel, 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 liés aux aménagements hydrauliques (protections contre les eaux de ruissellement et de remontée de nappe phréatique).
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les carrières sont autorisées dans les parties tramées à cet effet sur le plan de zonage.
- Pour les bâtiments repérés au zonage et numérotés 1 et 2, le changement de destination de ces bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt public et collectif ou pour les activités de restauration ou d'hôtellerie, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- Pour le bâtiment repéré au zonage et numéroté 8, le changement de destination de ce bâtiment vers les destinations « Habitation », « Hébergement hôtelier », « Commerce », « Bureau » ou « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :**
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

2) Conditions

L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site (volume des constructions, implantation, matériaux, couleurs ...).

Les affouillements et exhaussements de sol feront l'objet d'un traitement paysager qui contribuera à minimiser leur impact sur l'environnement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2.) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitée dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle, sur la base d'une étude de sol, ou le rejet en milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire de ces réseaux fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

4.) Rejet d'eaux usées autre que domestique

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau d'assainissement collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Autres voies Publiques	- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, aux activités militaires et aux activités de l'aérodrome civil.
- Pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 5 mètres.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (ouvrages militaires ou liés aux activités de l'aérodrome civil).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Clôtures : leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

2) Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

3) Clôtures

Elles seront constituées soit d'un grillage soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Tout autre type de clôture est interdit.

Pour les portails et portillons, les couleurs vives sont interdites (le blanc notamment). Les teintes sombres sont autorisées (vert, gris... par exemple).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des voies publiques et le nombre de places sera fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige d'essence locale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.