

4.1 . pièce écrite du règlement

plan local d'urbanisme
de CALMONT

commune de CALMONT – 31 560

conduite d'étude: ATD 31

Prélable

Application des règles

Comme l'autorise l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées dans le PLU s'appliquent à l'unité foncière initiale mais aussi à chaque terrain issu de la division, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

zone UA

article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel et agricole,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 2 – UA,
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 2 – UA.

article 2 – UA : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, si elles sont compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- dans les sites archéologiques actuellement connus et repérés sur le plan de zonage, les constructions autorisées après avis du service régional de l'archéologie de la DRAC.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – UA : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront respecter les règles d'accessibilité handicapés.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

article 4 – UA : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

assainissement

en UA

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

en UAa

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et il doit pouvoir être raccordé, à terme, au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau :

- 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 ou au terrain,
- le débit de fuite devra être identique avant et après travaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 – UA : caractéristiques des terrains

en UA, non réglementé.

en UAa

Pour être constructible, et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement doit avoir une surface minimale qui permette la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Mis en forme : Non souligné, Couleur de police : Texte 1

article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction, y compris les annexes à l'habitat, devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des emprises publiques, des voies publiques et privées.

Cependant, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes de retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain. Ces décrochements ne pourront excéder 5 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article 6 – UA, toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, d'une limite à l'autre.

En dehors de cette bande de 15 mètres, toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes à l'habitat sont assujetties à ces règles.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.

article 10 – UA : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol avant aménagement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – UA : aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie. Est également admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

clôtures

– en limite d'emprises publiques et de voies :

Dans le cas où une clôture est édifiée, elle sera réalisée en maçonnerie pleine et enduite, surmontée ou non de grilles ou grillages.

Le dispositif de clôture ne pourra pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

– sur les limites séparatives :

Non réglementé.

article 12 – UA : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 13 – UA : espaces libres et plantations, espaces boisés

Sans objet.

article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

zone UB

article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel, agricole et artisanale, autres que celles visées à l'article 2 – UB
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 2 – UB,
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 2 – UB.

article 2 – UB : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, si elles sont compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – UB : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront respecter les règles d'accessibilité handicapés.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

article 4 – UB : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

assainissement

en UB

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

en UBa

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau :

- 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 ou au terrain,
- le débit de fuite devra être identique avant et après travaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 – UB : caractéristiques des terrains

en UB

Non réglementé.

en UBa

Pour être constructible, et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement doit avoir une surface minimale qui permette la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Mis en forme : Non souligné, Couleur de police : Texte
1

article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans les zones UB et UBa

Les constructions, y compris les annexes à l'habitat, doivent s'implanter à :

- 30 mètres minimum de l'axe de la RD43.i pour la partie en ligne de crête de la RD11 au CR25 du Patrac,
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD43.i pour la partie du CR25 du Patrac à la RD43,
- 15 mètres minimum de l'axe des RD35, RD11, RD11a.

Le long des autres emprises publiques, voies publiques et privées, y compris les annexes à l'habitat, les constructions doivent s'implanter :

- soit à 5 mètres minimum de la limite d'emprise,
- soit à l'alignement de la limite d'emprise.

De plus, dans toutes les zones, les extensions des constructions existantes devront se faire soit avec le même recul que la construction d'origine, soit avec le recul imposé par le présent article.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes devront se faire soit avec le même recul que la construction d'origine, soit avec le recul imposé par le présent article.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 9 – UB : emprise au sol

Non règlementé.

article 10 – UB : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol avant aménagement, comptés à partir du point le plus haut.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – UB : aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie. Est également admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

clôtures

– en limite d'emprises publiques et de voies :

Dans le cas où une clôture est édifiée, elle sera réalisée en maçonnerie pleine et enduite, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, accompagnée et surmontée ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels.

De façon générale, on privilégiera la plantation de haies végétales mixtes, d'essences locales ou non, de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure adaptation de la plante aux caractéristiques du site.

Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

– sur les limites séparatives :

Dans le cas où une clôture est édifiée, on privilégiera la plantation de haies végétales mixtes, d'essences locales ou non, de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure adaptation de la plante aux caractéristiques du site.

Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

article 12 – UB : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

- pour l'habitat: jusqu'à 50 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par logement sur l'espace privé; : entre 50 m² et 95 m² de surface de plancher, 1,5 place de stationnement minimum par logement sur l'espace privé, dont 0,5 sur l'espace public; ; à partir de 95 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement minimum par logement, dont 1 sur l'espace public;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par unité de logement.
- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m²: 2 places de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour l'équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.
- pour les établissements hospitaliers et paramédicaux : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissements scolaires: 2 places de stationnement par classe.
- pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des vélos doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles :

- pour l'habitat collectif : 1,50 m² par logement.
- pour les établissements scolaires : une place pour huit élèves en école primaire, une place pour cinq élèves en collège.
- pour les établissements sportifs : une place pour trois places de voiture.
- pour les lieux de travail : une place pour cinq salariés.
- pour les commerces : une place pour dix places voitures.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 13 – UB : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique (zonage) sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

espaces libres, plantations

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et enherbé et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Au delà de 1000 m² de plancher créés, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot et jamais inférieur à 1000 m².

D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

zone UE

article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinée aux bureaux et au commerce, autres que celles visées à l'article 2 – UE,
- les constructions à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration.

article 2 – UE : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- les constructions destinées aux bureaux et au commerce liées aux activités de la zone.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – UE : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront respecter les règles d'accessibilité handicapés.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

Seuls les accès regroupés sur la RD11 sont autorisés.

article 4 – UE : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

assainissement

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau :

- 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 ou au terrain,
- le débit de fuite devra être identique avant et après travaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 – UE : caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement doit avoir une surface minimale qui permette la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter à :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD11,
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres emprises publiques, voies publiques et privées.

Les aménagements, les modifications et les extensions des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions du présent article sont autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Pour l'extension des constructions existantes, le recul pourra être identique à celui de la construction initiale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 9 – UE : emprise au sol

Non réglementé.

article 10 – UE : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres, toiture comprise, pour les constructions à usage d'activités.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – UE : aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie. Est également admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

article 12 – UE : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

- pour les établissements artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.
- pour les commerces de moins de 100 m2 de surface de vente : 1 place de stationnement par 20m2 de surface de vente.
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m2 et 500 m2: 2 places de stationnement par 20m2 de surface de vente.
- pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 13 – UE : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Néant.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

espaces libres, plantations

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et enherbé et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

zone AU

article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe

- les constructions à usage industriel, agricole et artisanal,
- les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 2 – AU,
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 2 – AU.

Pour la zone AU0

- toute construction autre que celles visées à l'article 2 – AU, paragraphe en AU0.

article 2 – AU : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe, les constructions autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui touche la totalité de la zone pour les zones AUc et AUd ; au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone" pour les zones AUa, AUb et AUe,
- de leur compatibilité avec la pièce "orientations d'aménagement" définies pour chaque zone,
- pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, d'être compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone,
- pour les installations classées, d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

De plus, pour les zones AUa, AUb et AUc, les constructions autorisées sous réserve :

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce, d'être compatibles avec la destination principale d'habitat de la zone.

Pour la zone AU0

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ne devant pas dépasser 60m2 de surface de plancher,

- les annexes des constructions existantes dans la limite de 40m² d'emprise au sol et les piscines,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – AU : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront respecter les règles d'accessibilité handicapés.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

De plus, dans les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe, les accès sur les routes départementales, les futures voies publiques ou privées, et les futures liaisons piétons/vélos devront être compatibles avec la pièce «orientations d'aménagement ».

article 4 – AU : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau :

- 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 ou au terrain,
- le débit de fuite devra être identique avant et après travaux.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...). Les bassins d'orage (de type bassins secs) nécessaires aux opérations autorisées devront être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, parc, jeux, plantations...).

réseaux secs

L'enfouissement des réseaux secs et celui des raccordements aux particuliers sont obligatoires, sauf impossibilité technique.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 – AU : caractéristiques des terrains

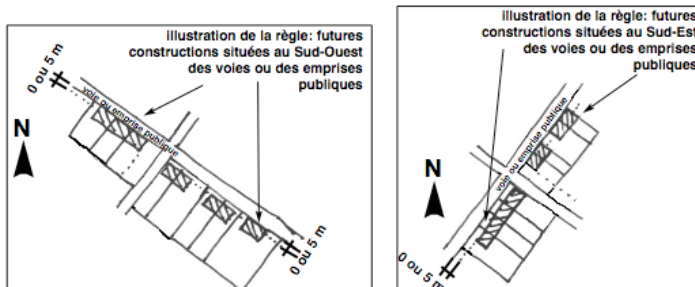
Non réglementé.

article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

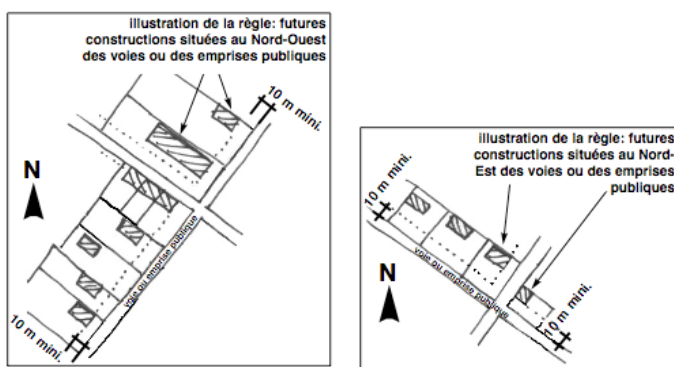
Les constructions doivent être implantées en fonction de la position de la parcelle privative par rapport aux emprises publiques, voies publiques et privées, existantes ou à créer et dont les caractéristiques sont indiquées par la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement ».

Pour les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe

Les constructions situées au Sud-Ouest ou au Sud-Est des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres de l'alignement.



Les constructions situées au Nord-Ouest ou au Nord-Est des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement.



De plus, pour la zone AUe, les constructions doivent s'implanter :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD11a.

Pour la zone AU0, les extensions des constructions existantes et les annexes à l'habitat doivent s'implanter :

- le long des RD35, RD35E, VC102 et VC1, à 15 mètres minimum de l'axe,
- le long des autres emprises publiques, voies publiques et privées, soit :
 - à 0 ou 5 mètres minimum de la limite d'emprise,
 - avec le même recul que la construction d'origine.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

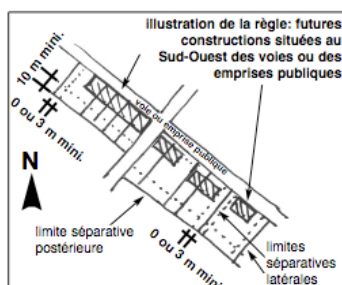
Les constructions doivent être implantées en fonction de la position de la parcelle privative par rapport aux emprises publiques, voies publiques et privées,

existantes ou à créer et dont les caractéristiques sont indiquées par la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement ».

Pour les zones AUa, Aub, AUc, AUd et AUe

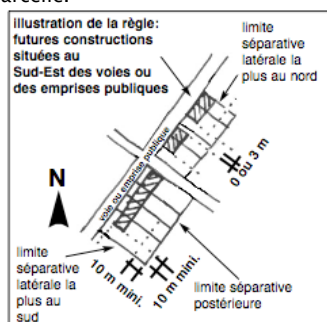
Les constructions situées au Sud-Ouest des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter :

- à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives latérales,
- à 10 mètres minimum de la limite séparative postérieure.



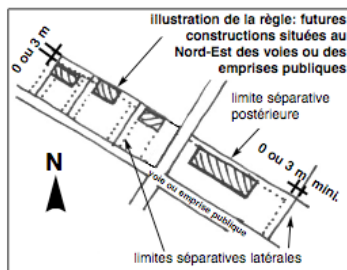
Les constructions situées au Sud-Est des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter :

- à 0 ou 3 mètres de la limite séparative latérale la plus au Nord de la parcelle,
- à 10 mètres minimum de la limite séparative postérieure,
- à 0 ou 10 mètres minimum de la limite séparative latérale la plus au Sud de la parcelle.



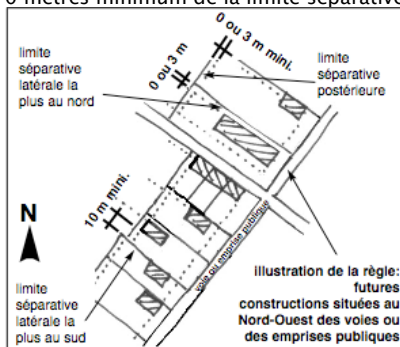
Les constructions situées au Nord-Est des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter :

- à 0 ou 3 mètres de la limite séparative postérieure,
- à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives latérales.



Les constructions situées au Nord-Ouest des emprises publiques, voies publiques et privées, à créer ou existantes, doivent s'implanter :

- à 0 ou 3 mètres de la limite séparative latérale la plus au Nord,
- à 0 ou 3 mètres minimum de la limite séparative postérieure,
- à 10 mètres minimum de la limite séparative latérale la plus au Sud.



Pour la zone AU0

Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes et pour les annexes à l'habitat. Les extensions des constructions existantes devront se faire soit avec le même recul que la construction d'origine, soit avec le recul imposé par le présent article.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 9 – AU : emprise au sol

Non réglementé.

article 10 – AU : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol avant aménagement, comptés à partir du point le plus haut.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – AU : aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie. Est également admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

clôtures

– en limite d'emprises publiques et de voies :

Dans le cas où une clôture est édifiée, elle sera réalisée en maçonnerie pleine et enduite, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, accompagné et surmontée ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels.

De façon générale, on privilégiera la plantation de haies végétales mixtes, d'essences locales ou non, de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure adaptation de la plante aux caractéristiques du site.

Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

– sur les limites séparatives :

Dans le cas où une clôture est édifiée, on privilégiera la plantation de haies végétales mixtes, d'essences locales ou non, de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure adaptation de la plante aux caractéristiques du site.

Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

De plus, pour les opérations d'ensemble, une unité dans les clôtures sera recherchée pour une même opération.

article 12 – AU : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

- pour l'habitat: jusqu'à 50 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement minimum par logement sur l'espace privé; : entre 50 m² et 95 m² de surface de plancher, 1,5 place de stationnement minimum par logement sur l'espace privé, dont 0,5 sur l'espace public; ; à partir 95 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement minimum par logement, dont 1 sur l'espace public;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par unité de logement.
- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m²: 2 places de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour l'équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.
- pour les établissement hospitaliers et paramédicaux : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissement scolaires: 2 places de stationnement par classe.
- pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des vélos doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles :

- pour l'habitat collectif : 1,50 m² par logement.
- pour les établissements scolaires : une place pour huit élèves en école primaire, une place pour cinq élèves en collège.
- pour les établissements sportifs : une place pour trois places de voiture.
- pour les lieux de travail : une place pour cinq salariés.
- pour les commerces : une place pour dix places voitures.

De plus, dans les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe, le stationnement sur voirie devra être compatible avec la pièce «orientations d'aménagement ».

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 13 – AU : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Néant.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

espaces libres, espaces collectifs à créer, plantations

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50% des espaces libres devront être traités en jardin planté ou enherbé, et/ou avec un matériau poreux ou qui permet le passage de l'eau (caillebotis par exemple).

De plus, pour les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe : les espaces libres et les plantations devront être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce "orientations d'aménagement".

article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol

Pour les zones AUa, AUb, AUc, AUd et AUe

Non réglementé.

Pour la zone AU0

Le COS est nul, sauf pour les cas suivants où il n'est pas réglementé :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

zone AUi

article 1 – AUi : occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – AUi,
- les constructions destinées aux bureaux et au commerce autres que celles visées à l'article 2 – AUi,
- les constructions à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage hôtelier et de restauration autres que celles visées à l'article 2 – AUi.

article 2 – AUi : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes, si leur présence est nécessaire pour la direction et la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous réserve que le volume du logement soit intégré au volume global du bâtiment principal et sous réserve que la surface du logement ne soit pas supérieure à 120m² de surface de plancher,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes,
- les constructions destinées aux bureaux et au commerce, liées aux activités de la zone.
- Les constructions groupées destinées à la réalisation d'une résidence de service destinée aux seniors ainsi que les annexes nécessaires à son fonctionnement.

De plus, les constructions autorisées le sont sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- de leur compatibilité avec la pièce « Orientations d'aménagement » définie pour la zone lorsqu'elle existe.

De plus, toutes les constructions autorisées devront faire l'objet d'une isolation acoustique dans une bande de 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée Ouest de l'A66, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – AUi : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront respecter les règles d'accessibilité handicapés.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

De plus, les futures voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique devront être compatibles avec la pièce «orientations d'aménagement ».

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- pour les voies à double circulation : 6 mètres de largeur minimale de chaussée et 9 mètres de largeur minimale de plateforme,
- pour les voies à sens unique : 5 mètres de largeur minimale de chaussée et 8 mètres de largeur minimale de plateforme.

Seul un accès unique desservant la zone depuis la RD11 et la RD35 est autorisé. Aucun accès n'est autorisé sur l'A66.

article 4 – AUi : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

assainissement

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau :

- 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 ou au terrain,
- le débit de fuite devra être identique avant et après travaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

qs

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 – AUi : caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement doit avoir une surface minimale qui permette la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

article 6 – AUi : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes à l'habitat, doivent s'implanter au minimum à :

- à 100 mètres de la limite d'emprise de l'A66,
- à 15 mètres de l'axe de la RD35,
- à 35 mètres de la limite d'emprise de la RD11,
- à 5 mètres de la limite d'emprise des autres emprises publiques, voies publiques et privées.

Les aménagements, les modifications et les extensions des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions du présent article sont autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – AUi : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Pour l'extension des constructions existantes et la réalisation de leurs annexes, le recul pourra être identique à celui de la construction initiale.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – AUi : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

article 9 – AUi : emprise au sol

Non réglementé.

article 10 – AUi : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres, toiture comprise.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – AUi : aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Est également admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

article 12 – AUi : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

- pour les établissements à usage d'activités: 1 place de stationnement par poste de travail.
- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m²: 2 places de stationnement par 20m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 13 – AUi : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Sans objet.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

espaces libres, plantations

La bande inconstructible de 35 mètres le long de la RD11 ainsi que celle de 100 mètres le long de l'A66 seront aménagées en espaces verts et une haie végétale devra border l'ensemble de la zone de façon à être compatible avec la pièce « Orientations d'Aménagement ».

Sur chaque unité foncière, 10 % de la surface doivent être traités en jardin planté et enherbé et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

article 14 – AUi : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

zone A

article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation, à l'exception des constructions et installations :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- nécessaires à l'activité agricole,
- visées à l'article 2 – A.

article 2 – A : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour la zone A1

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ne devant pas dépasser 60m² de surface de plancher,
- les annexes des constructions existantes dans la limite de 40m² d'emprise au sol et les piscines, et à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale,
- le stationnement des caravanes isolées,
- le changement de destination pour les constructions existantes pour du logement, de l'artisanat, du commerce et de l'hébergement touristique,
- dans les sites archéologiques actuellement connus et repérés sur le plan de zonage, les constructions autorisées après avis du service régional de l'archéologie de la DRAC.

Pour la zone A et Ae

- les constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées liées aux constructions autorisées et à l'activité agricole,
- l'implantation d'éoliennes liées à l'exploitation agricole et aux constructions autorisées, lorsque leur hauteur n'excède pas 15 mètres au sommet des pales,
- les panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires, à condition qu'ils soient intégrés à une construction nécessaires à l'activité agricole,
- dans les sites archéologiques actuellement connus et repérés sur le plan de zonage, les constructions autorisées après avis du service régional de l'archéologie de la DRAC.
- pour les bâtiments repérés par une astérisque * sur le plan de zonage, les changements de destination des bâtiments existants pour du logement.

De plus, pour la zone Ae

- les aérogénérateurs de plus de 15 mètres dans le cadre d'un projet global de grand éolien.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

Enfin, toutes les constructions autorisées devront faire l'objet d'une isolation acoustique dans une bande de 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée Ouest de l'A66, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre.

article 3 – A : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

Aucun accès n'est autorisé sur l'A66.

article 4 - A : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

assainissement

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, château d'eau...).

article 5 - A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions, y compris les annexes à l'habitat, doivent au minimum s'implanter :

- à 100 mètres de l'axe de l'A66,
- à 15 mètres de l'axe des RD11, RD11a, RD35, RD43.i, RD43, RD11h,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les aménagements, les modifications et les extensions des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions du présent article sont autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes devront se faire soit avec le même recul que la construction d'origine, soit avec le recul imposé par le présent article.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

article 10- A : hauteur maximum

Dans la zone A, Ae et A1

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol avant aménagement comptés au point le plus haut. Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains pentus.

La hauteur des bâtiments liés à l'activité agricole n'est pas réglementée.

De plus, dans la zone A

– la hauteur des éoliennes est réglementée à 15 mètres y compris les pales.

De plus, dans la zone Ae

– la hauteur des éoliennes n'est pas réglementée.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11- A : aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

article 12 – A : stationnement

Non réglementé.

article 13 – A : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique (zonage) sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

article 14 – A : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

zone N

article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2 –N et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 2 – N : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

en Ni

- les terrains de camping et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports.

en Nj

- les jardins familiaux,
- les constructions de moins de 20 m2 d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur (de type abris de jardin),
- les aires de stationnement.

en N

- dans les sites archéologiques actuellement connus et repérés sur le plan de zonage, les constructions autorisées après avis du service régional de l'archéologie de la DRAC.

De plus, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRN approuvé.

article 3 – N : accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des "voies engins". De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées "voies échelles".

Aucun accès n'est autorisé sur l'A66.

article 4 - N : desserte par les réseaux

eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif,

toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra prendre en compte les techniques d'assainissement définies en annexe du PLU dans le Schéma Communal d'Assainissement. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle est justifiée par la fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I) du 24 février 2017.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 5 - N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions, y compris les annexes à l'habitat, doivent s'implanter au minimum :

- à 100 mètres de l'axe de l'A66,
- à 15 mètres de l'axe des RD11, RD11a, RD35, RD43.i, RD43, RD11h, RD514,
- à 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les aménagements, les modifications et les extensions des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions du présent article sont autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Les reculs indiqués ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 10 – N : hauteur maximum

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit. Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains pentus.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article 11 – N : aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

article 13 – N : espaces libres et plantations, espaces boisés

espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique (zonage) sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

article 14 – N : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.