



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURCY

## Approbation de la modification simplifiée n°1 3.a Règlement modifié

Elaboration : 14/02/2014  
Modification n°1 : 19/12/2016  
Modification n°2 : 23/11/2017  
Modification simplifiée n°1 : 21/12/2023

**Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du  
21 décembre 2023 approuvant la modification simplifiée N°01  
du PLU de COURCY**

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

COMMUNE DE  
COURCY

GRAND  
REIMS

COMMUNAUTÉ URBAINE



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
	- Zone U	9
	- Zone Ua	17
	- Zone UE	25
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
	- Zone 1AU	29
	- Zone 1AUa	37
	- Zone 1AUb	45
	- Zone 1AUc	53
	- Zone 1AUd	61
	- Zone 1AUx	69
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	81
TITRE VI	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES CLASSES	85
TITRE VII	EMPLACEMENTS RESERVES	89
TITRE VIII	ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	91
TITRE IX	ANNEXE	93

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Courcy, délimité aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

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

#### **2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme*

Le chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

#### **Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Art. R.111- 26 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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

**Performances énergétiques :**

Le projet devra respecter les réglementations en vigueur en matière de performances énergétiques

**2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

**A) Les servitudes d'utilité publique**

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

**B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : L.441-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 6 février 2008, la commune a soumis les clôtures à déclaration préalable.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**D) Le camping et le stationnement des caravanes**

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-41 à R.111- 46 ainsi que R.111-47 à R.11-50 pour les caravanes et enfin R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

**E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-37 à R.111-40 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

**F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

**G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-26 et R.421-29 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.151-18) et en zones à urbaniser « AU » (Art 151-20), zones agricoles « A » (Art R.151-22), zones naturelles et forestières « N » (Art R.151-24).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### **3.1. - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n° 3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :

La zone **U** est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ancien, intermédiaire et récent ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.

Cette zone comprend **un secteur Uv**, qui correspond au quartier de la Verrerie, qui présente des caractéristiques particulières.

La zone **Ua** est une zone urbaine qui correspond au nouveau lotissement créé.

La zone **UE** est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)**

La zone à urbaniser couvre les terrains pas ou insuffisamment desservis par les voiries et réseaux divers. La zone AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle de la zone constructible uniquement par voie d'opération d'aménagement d'ensemble (dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement).

La zone **1AU** comprend les terrains à caractère agricole réservés à la création d'une zone d'urbanisation future. Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatible avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone **1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

La zone **1AUb** est zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat qui est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone **1AUc** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, à dominante d'habitat qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Il convient de respecter « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone **1AUd** comprend les emprises de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone d'urbanisation future en rénovation globale aura une vocation d'activités mixtes (économiques, campus formations, habitat intergénérationnel, infrastructures et services en communs, sport, agriculture, agroforesterie, culture et loisirs...). Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de remise en service, rénovation et adaptation de capacités des réseaux collectifs dans le respect du règlement et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP zone 1AUd – ancienne BA 112).

La zone **1AUx** est une zone d'urbanisation future réservée à une activité de broyage / recyclage de matériaux de démolition.

### 3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comprend :

- un **secteur Ah** identifiant des sites d'habitat isolé en zone agricole,
- un **secteur Ap** identifiant les espaces agricoles ceinturant la ville où les constructions agricoles sont règlementées afin de ne créer de conflits d'usage entre la zone habitée et la zone agricole.

### 3.4. - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

### 3.5. - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



### 3.6. - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



### 3.7. - ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du paysage.

La commune a identifié deux types d'éléments sur son territoire :

1/ Un élément bâti est identifié au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre. Il s'agit de préserver ce monument de tous travaux qui dénatureraient la qualité architecturale de ce site. Ils sont présentés sur un plan annexe au zonage sur lequel ils sont présentés par le symbole et numéro d'ordre suivant :



2/ **Ce sont des espaces boisés, essentiellement la ripisylve** où sont autorisés des aménagements mettent en valeur les espaces et le canal et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.

Ils sont figurés au plan de zonage selon le symbole suivant :



### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### CHAPITRE I - ZONE U

#### Caractère de la zone :

La zone U est zone urbaine traditionnelle qui accueille de l'habitat majoritairement ancien ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics.  
Elle comprend un secteur Uv qui inclue le site de la verrerie et ses caractéristiques particulières,

#### ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

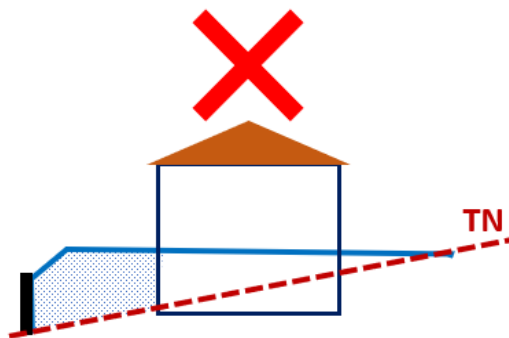
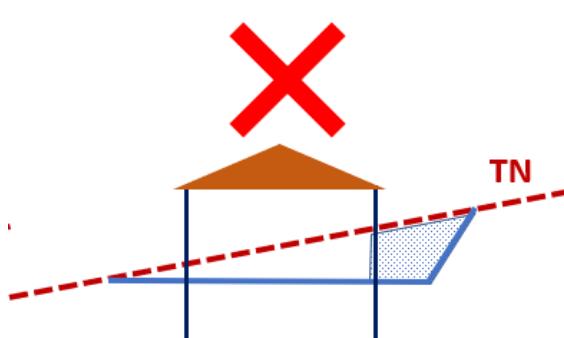
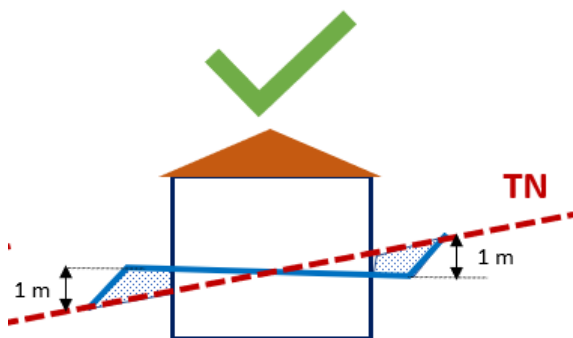
## ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;
- Les aires de jeux et de sports non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

**Dans toute la zone :**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Dans le secteur Uv uniquement :**

- Les accès particuliers à la départementale 26 sont interdits, les O.T.N.F.S.P., les bâtiments communaux et intercommunaux.

#### **3.2. Voirie**

**Dans toute la zone :**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

**Dans le secteur Uv uniquement :**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 8m, toutefois si la voirie est créée sous la forme d'une voirie partagée elle pourra avoir une largeur de 6m.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

**6.2.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**6.3.** Dans les secteurs soumis à un principe d'implantation particulier présenté sur le plan de zonage selon le figuré ci-contre, les constructions devront respecter ce principe d'implantation en s'implantant à l'intérieur des zones définies à cet effet sur le plan de zonage.



## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

7.2. Dans les secteurs soumis à un principe d'implantation particulier, les constructions devront respecter ce principe d'implantation en s'implantant à l'intérieur des zones définies à cet effet sur le plan de zonage.



7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1. Dans toute la zone sauf dans le secteur Uv : la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de service, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.2. Dans le secteur Uv uniquement : la distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Dans toute la zone, sauf dans le secteur Uv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

9.2. Dans le secteur Uv uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

9.3. Un dépassement de l'emprise au sol réglementée en 9.1 est autorisé uniquement dans le cas d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> (hors margelles) maximum et une construction annexe de type abri de jardin de 8 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière

9.4. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.

10.2. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

- 10.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

#### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

#### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées

- ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### **11.5. Dispositions particulières pour le secteur Uv uniquement**

- La façade des constructions n'excédera pas 26m de longueur.
- La couverture des constructions comportera un faîtage qui n'excédera pas 26m de longueur.
- Les pignons des constructions ne comporteront pas d'escaliers extérieurs.
- Les toits terrasse ne devront pas être aménagés en lieu de vie.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P., ni aux bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1.** Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2.** Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3.** **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement non closes seront prévues sur la parcelle (hors domaine public).
- 12.4.** **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements.
- 12.5.** **En plus dans le secteur Uv** : pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, le seuil est fixé à une place par logement située au droit de chaque logement et en dehors des voies ouvertes à la circulation. Cependant, 20% des places de stationnement pourront ne pas être au droit des parcelles construites.
- 12.6.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3.** Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par

tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

- 13.4.** Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.5.** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.6.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

#### **ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

#### **ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **CHAPITRE II - ZONE Ua**

### **Caractère de la zone :**

La zone **Ua** est une zone urbaine accueillant majoritairement de l'habitat qui correspond au nouveau lotissement créé.

### **ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

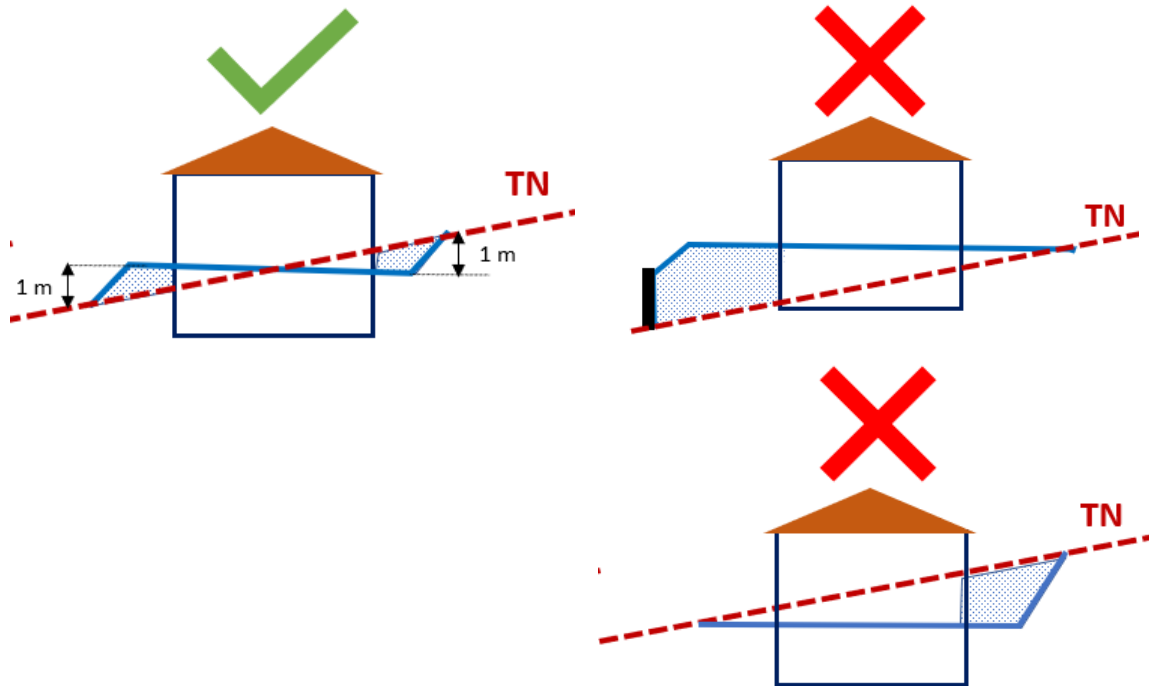
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
-

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions ;

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- La voirie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 6,50 m.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, pour des raisons techniques, des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m,
  - à 3 mètres au minimum entre la construction principale et la limite séparative en fond de parcelle.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2. Un dépassement de l'emprise au sol réglementée en 9.1 est autorisé uniquement dans le cas d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> (hors margelles) maximum et une construction annexe de type abri de jardin de 8 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière
- 9.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.

- 10.2.** Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

#### ***11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :***

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

#### ***11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :***

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;

- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1.** Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2.** Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3.** **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 3 places de stationnement seront prévues dont au moins 2 places non closes matérialisées sur la parcelle.
- 12.4.** **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements.
- 12.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.** Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3.** Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.4.** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé



## **CHAPITRE III - ZONE UE**

### **Caractère de la zone :**

La zone **UE** est une zone urbaine qui accueille les équipements d'intérêt public et collectif.

### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.

Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les nouvelles constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage ;
- La reconstruction après sinistre, soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone ;
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants, sans changement de destination des constructions existantes ;

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2. Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions doivent être réalisées :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
  - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions doivent être réalisées :
- soit en limites séparatives,
  - soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci,
  - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre limite devant être d'au minimum 3 mètres.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1. En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non règlementé

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatible avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il convient de respecter « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

#### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition

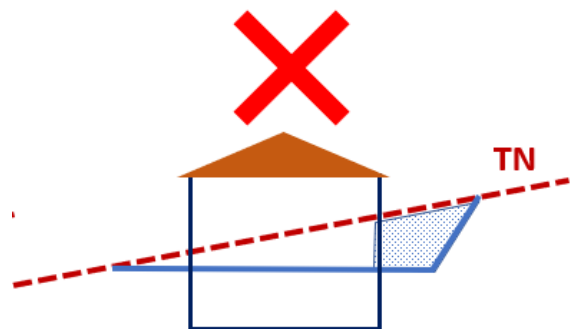
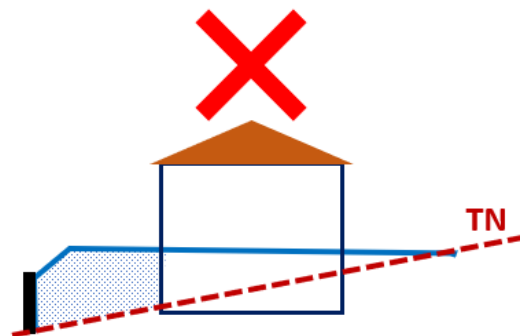
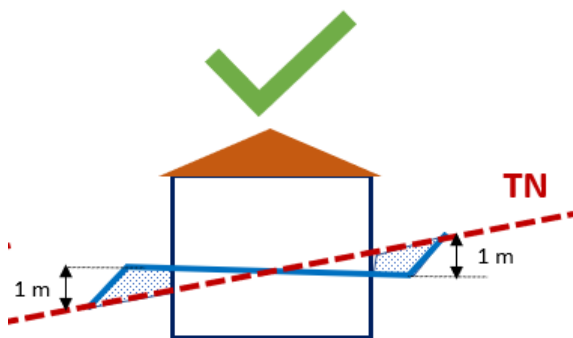
d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le changement de destination des constructions existantes compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
- 
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions ;

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 m libre entre clôtures et/ou murs de soutènement.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- La voirie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 6,50 m.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, pour des raisons techniques, des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m,
  - à 3 mètres au minimum entre la construction principale et la limite séparative en fond de parcelle.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

#### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2 m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

#### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1.** Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2.** Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3.** **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 3 places de stationnement seront prévues dont au moins 2 places non closes matérialisées sur la parcelle.
- 12.4.** **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements.
- 12.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.** Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3.** Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.4.** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé



## **CHAPITRE II - ZONE 1AUa**

### **Caractère de la zone :**

La **zone 1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble. Il convient de respecter « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### **ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

### **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

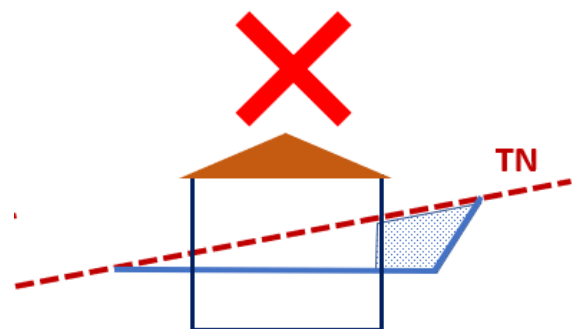
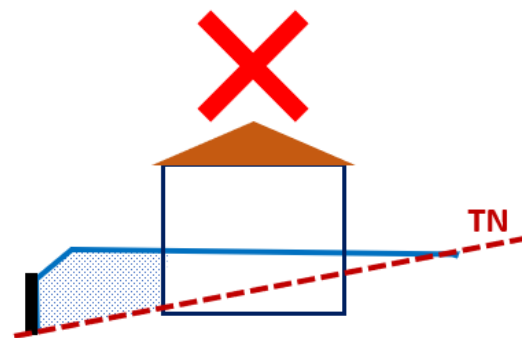
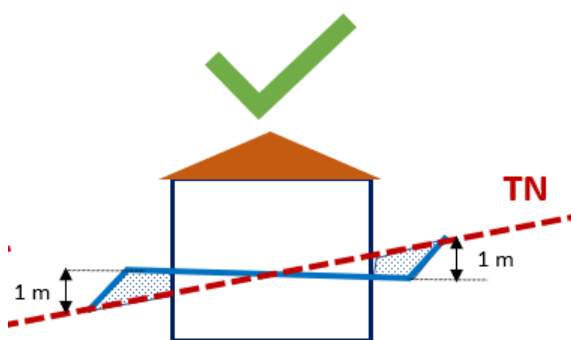
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;
- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;

- Le changement de destination des constructions existantes compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions ;

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès directs sur le canal sont interdits

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. Toutefois, pour des raisons techniques, des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des voies de desserte.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

### **11.4. Clôtures**

#### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

#### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### **ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1. Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3. **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement non closes devront être matérialisées sur la parcelle.
- 12.4. **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements.
- 12.5. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.5. Une frange végétale constituée d'une haie arbustive et d'arbres devra être créée.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **CHAPITRE II - ZONE 1AUb**

### **Caractère de la zone :**

La **zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités économiques qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble. Il convient de respecter « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### **ARTICLE 1AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visé à l'article 2 ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

### **ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

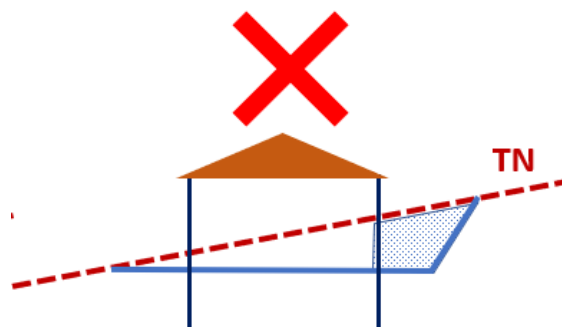
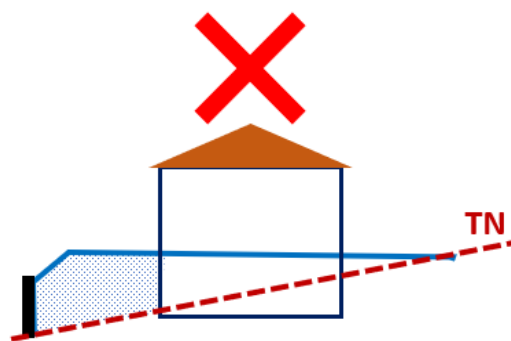
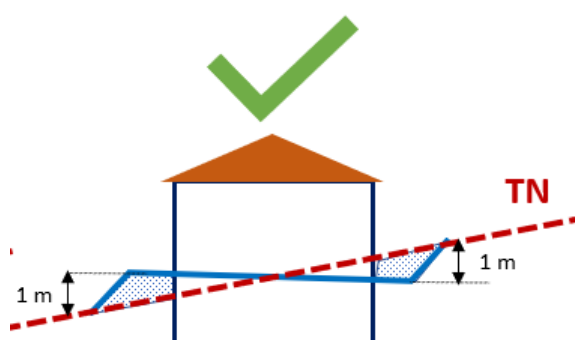
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;
- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;

- Le changement de destination des constructions existantes compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions ;

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

## **ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 8m.

## **ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, pour des raisons techniques, des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.

- Les eaux de ruissèlement de la voirie doivent être traitées sur l'emprise de l'unité foncière faisant l'objet du lotissement ou de l'opération
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### **ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ; à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.
- 9.3.** Un dépassement de l'emprise au sol réglementée en 9.1 est autorisé uniquement dans le cas d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> (hors margelles) maximum et une construction annexe de type abri de jardin de 8 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière

## **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1.** La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

## **11.4. Clôtures**

### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

## **ARTICLE 1Aub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1.** Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2.** Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3.** **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement non closes devront être matérialisées sur la parcelle.
- 12.4.** **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public par logement.
- 12.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.** Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3.** Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.4.** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE 1AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1AUb 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé



## **CHAPITRE II - ZONE 1AUc**

### **Caractère de la zone :**

La **zone 1AUc** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat qui pourra être urbanisée par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Il convient de respecter « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### **ARTICLE 1AUc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

### **ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

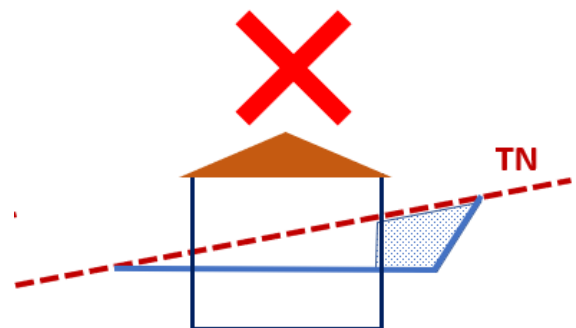
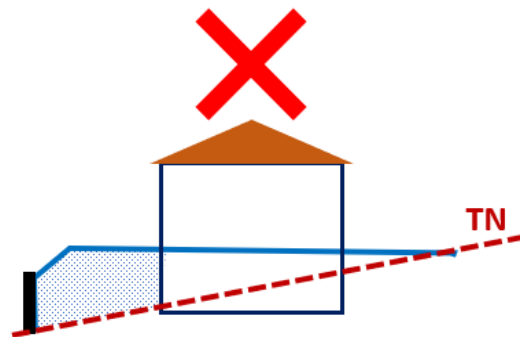
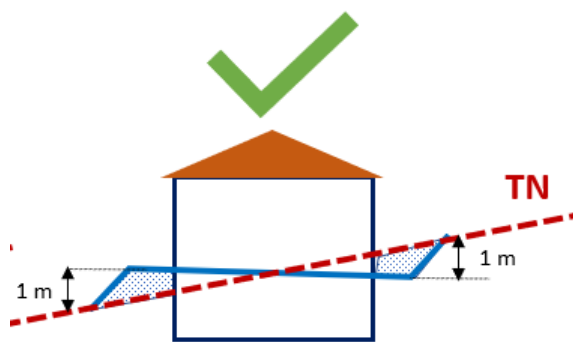
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;
- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de jeux et de sport non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;

- Le changement de destination des constructions existantes compatible avec la vocation résidentielle de la zone ;
- Les abris de jardin dans la limite d'un abri par parcelle ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être strictement nécessaires aux constructions ;

Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.

Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :

- Un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ;
- Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas.



- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune sortie directe le long du canal n'est admise

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

### **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **4.1.2.- Assainissement**

###### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques. Toutefois, pour des raisons techniques, des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la

protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

#### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des voies de desserte.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées à la limite séparative de la parcelle. Le cas contraire, une distance minimale de 2 mètres devra être respectée.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.
- 9.3. Il sera admis un seul abri de jardin par parcelle d'une emprise minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 12 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.
- 10.4. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres maximum au point le plus haut.

### **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

#### **11.1. Toitures**

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

#### **11.2. Caractère des constructions**

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

#### **11.3. Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

Les menuiseries nouvelles sur les constructions traditionnelles devront s'adapter à la forme de la baie.

## **11.4. Clôtures**

### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

### *11.4.3. Le long du canal :*

- Les portillons sont interdits ;
- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées d'un grillage de couleur verte doublé de haies vives d'essence mélangée pour conserver les vues.
- Tous les dispositifs occultants sont interdits

### *11.4.4. Le long de la voie ferrée :*

Pour les clôtures en limite avec la voirie de l'opération les « les Rives du Château » et la voie ferrée, elles seront obligatoirement constituées :

- d'un mur plein maçonné et enduit ou d'un grillage 3D ; d'une hauteur maximum de 2 mètres depuis les habitations privées situées en amont de la rue de la Gare jusqu'au pont de la CD 26
- d'un mur maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 2 mètres à partir du pont de la CD 26 et au droit de la zone lotie.

## **11.5. Abri de jardin**

Les abris de jardin seront réalisés en matériaux naturels de type bois.

### **ARTICLE 1AUc 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

- 12.1. Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3. **Pour les constructions à usage d'habitation**, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement non closes devront être matérialisées sur la parcelle.
- 12.4. **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble**, il sera prévu 2 places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour 2 logements.
- 12.5. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Dans les espaces libres de toute construction, un arbre de haute tige ou fruitier sera planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement. Une perméabilité des espaces de stationnement doit être recherchée.
- 13.5. Une frange végétale constituée d'une haie arbustive et d'arbres devra être créée conformément à l'OAP.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE 1AUc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **CHAPITRE IV - ZONE 1AUs**


### **Caractère de la zone :**

La zone **1AUs** comprend les emprises de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone d'urbanisation future en rénovation globale aura une vocation d'activités mixtes (par exemple : économiques, campus formations, habitat intergénérationnel, infrastructures et services en communs, sport, agriculture, agroforesterie, culture et loisirs...). Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de remise en service, rénovation et adaptation de capacités des réseaux collectifs ; dans le respect du règlement et d l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP zone 1AUs - Ancienne BA 112).

### **ARTICLE 1AUs 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage, d'entrepôts logistiques et de commerces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> non liées aux activités autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration sauf cas visés à l'article 2 ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les opérations de logements non liées aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions liées à une activité culturelle ;
- Les terrains de camping, caravanning et stationnement de caravanes sauf cas visé à l'article 2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs sauf cas visé à l'article 2 ;
- Les habitations légères de loisirs sauf cas visé à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière réglementée ;
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf cas visé à l'article 2 ;
- Les aires de stationnement de véhicules, remorques, non liés aux activités autorisées et aux besoins de la zone ;

### **ARTICLE 1AUs 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation 
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition

d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;

- Les projets en rénovation de constructions existantes en priorité et en construction neuve sont autorisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rétablissement et de renforcement des viabilités réseaux-infrastructures-services en communs.
- Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être conformes à la programmation envisagée dans l'orientation d'aménagement de programmation

Notamment :

- Le changement de destination des constructions existantes dans le respect des activités autorisées dans la zone ;
- Les activités de services conformément à l'OAP ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les opérations de logements liées aux activités et services sur la zone, ainsi que les hébergements hôteliers,
- Les terrains de camping et de caravaning s'ils sont liés à une activité spécifique autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et résidences hôtelières intégrés à la rénovation des bâtiments existants, en lien avec les activités autorisées et les besoins de la zone ;
- Les habitations légères de loisirs, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone
- Les micro-habitats temporaires mobiles sur terrain aménagé pour une durée limitée et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ;
- 
- Les aires de jeux, d'exposition en extérieur et de sports non motorisés à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ;
- Les aires de stationnement mutualisées et parkings en superstructure ouverts au public, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ;
- Les exploitations agricoles : de maraîchage, d'agroforesterie, d'éco-pâturage et les bâtiments dédiés aux activités de production, de transformation et de vente en circuit court ;
- Parmi les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire : les bureaux, l'industrie si elle est compatible avec les autres activités de la zone ;
- Les équipements collectifs de production, de stockage, de distribution d'énergies renouvelables, de récupération, de stockage, de recyclage des eaux et des déchets, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration si elles sont compatibles avec les autres activités de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire au processus de rénovation, de valorisation et construction admise dans la zone (ex. utilisation de matériaux locaux et biosourcés) ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- Pour les O.T.N.F.S.P. (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux. Par extension, les installations radioélectriques et équipements numériques en communs.

### **ARTICLE 1AUs 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m libre entre clôtures sur l'ensemble de la longueur et/ou murs de soutènement pour une habitation et de 4,5 m sur l'ensemble de la longueur pour 2 ou plusieurs habitations desservies par cet accès pour les divisions intervenants après l'approbation du PLU.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 8m, sauf projet spécifique nécessitant une emprise moindre.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
- Dans la mesure du possible et selon le type de trafic, l'utilisation de matériaux drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales ou de dispositifs permettant leur réutilisation sera privilégiée.

## **ARTICLE 1AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (boucle primaire site ancienne BA 112). Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Au fur et à mesure, toute construction ou installation existante ou nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées (boucle primaire) en respectant ses caractéristiques.

Pour des raisons d'adaptations techniques de l'existant et d'efficacité environnementale, des solutions en communs permettant l'épuration et le recyclage pourront être proposées et autorisées. Des solutions individuelles autonomes pourront être envisagées et autorisées de façon temporaire, à condition qu'elles justifient l'absence d'impacts sur l'environnement.

Dans la mesure du possible, les eaux de cuisine et salle de bain seront raccordées à un dispositif de recyclage et/ou dégraisseur avant rejet dans le réseau collectif et public. Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau collectif.

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

- Les eaux pluviales seront récupérées, infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau collectif séparatif existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du réseau collectif du milieu naturel.

### **4.2. Electricité, télécommunications et réseaux numériques**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.

Dans la mesure du possibles, ces réseaux et les équipements qui y sont associés seront regroupés dans un dispositif de tranchées techniques et gaines communes dotées de regards visitables permettant l'évolution et la maintenance des équipements. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter l'architecture, le paysage, la stratégie de sobriété énergétique et d'autoconsommation d'énergies renouvelables.

## **ARTICLE 1AUs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux, les installations d'énergies renouvelables gérées en communs et autorisées : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

## **ARTICLE 1AUs 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

## **ARTICLE 1AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.
- 10.2. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux les installations d'énergies renouvelables gérées en communs et autorisées : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUs 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. Toitures**

Pour les projets en agrandissement de constructions existantes et les constructions neuves, les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural avec l'intégration d'énergies renouvelables et/ou d'une toiture végétale, d'une serre, d'une toiture-terrasse plantée.

### **11.2. Clôtures**

- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en façade sur rue.

Les matériaux bruts à nu sont interdits.

## **ARTICLE 1AUs 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions. En règle générale, les mutualisations de places de stationnement sont à chaque fois que possible privilégiées, en cohérence avec la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'installation de bornes de recharge électrique.*

- 12.1.** Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.
- 12.2.** Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.
- 12.3.** 1 place pour 30 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher créée.  
Si le nombre de places de stationnement exigé ne peut être réalisé sur l'unité foncière, le pétitionnaire peut s'acquitter de ses obligations en réservant tout ou partie de ses places sur une aire de stationnement mutualisée extérieur ou en superstructure (silo) située à proximité
- 12.5.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues, remplacées et enrichies par la plantation d'espèces locales équivalentes.
- 13.2.** Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs (plantations de haies, arbres, gazon naturel, dalles engazonnées, potager, serre, toits/murs végétalisés, noues, plans d'eau...) permettant de restaurer une biodiversité. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.
- 13.3.** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- 13.4.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**13.5.** Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation

1

**ARTICLE 1AUs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

**ARTICLE 1AUs 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE 1AUs 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé



## **CHAPITRE V - ZONE 1AUx**

### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUx est une zone d'urbanisation future réservée à une activité de broyage / recyclage de matériaux de démolition.

Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux

### **ARTICLE 1AUx 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUx 2.

### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées une distance inférieure ou égale à 100 mètres de la RD966 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

#### **2.2. Sont admis**

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone si elles sont intégrées au volume des bâtiments et ont une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de broyage et de stockage de matériaux inertes de démolition.
- Les constructions et installations nécessaires à la production de matériaux de type centrale à béton, poste d'enrobage, ...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités autorisées dans la zone lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

### **ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- L'accès à la RD366 fera l'objet d'un aménagement spécifique conforme aux prescriptions des autorités compétentes.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles devront être traitées « hors gel ».
- Elles devront avoir une emprise de 8 mètres dont une chaussée carrossable de 6 mètres minimum.

## **ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement, l'alimentation en eau potable à partir d'un forage particulier est autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Toute construction à vocation artisanale ou industrielle ne devra rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe.
- Les eaux issues de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain.
- Pour les eaux de chaussée et de parking, l'infiltration sera précédée par des dispositifs déshuileurs décanteurs calibrés de manière à éviter toute pollution chronique ou accidentelle.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

### **ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

### **ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions devront être implantées en retrait à une distance d'au moins 6 mètres des voies de desserte.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives jamais inférieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- 7.2. Elles pourront être implantées en limite séparatives à condition qu'il existe un dispositif de lutte contre la propagation du feu.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

- 8.1. Les constructions qui ne seront pas jointives seront implantées à une distance jamais inférieure à 4 mètres.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface totale de la zone.
- 9.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Rappel :**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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,*

**11.2.** Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

## **ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

**12.2.** En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour trois emplois.

**12.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Une frange arbustive et d'arbres de hautes tiges devra être créée sur le pourtour de la zone et sera plus épais sur la limite Est du site

**13.2.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE 1AUX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.**

Article supprimé par la loi ALUR

## **ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

## **ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Caractère de la zone :

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.


La zone comprend :

- un **secteur Ah** identifiant des sites d'habitat isolé en zone agricole,
- un **secteur Ap** identifiant les espaces agricoles ceinturant la ville où les constructions agricoles sont règlementées afin de ne créer de conflits d'usage entre la zone habitée et la zone agricole.

### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2 ;
- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L. 113-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2) ;
- Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules. 
- **Dans toute la zone, secteur Ah exclu**
  - Les constructions liées à l'exploitation, y compris les installations classées ; sauf dans le secteur Ap où Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration sont interdites.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que l'activité agricole sur

le site nécessite une présence permanente et rapprochée et que le permis soit déposé simultanément ou postérieurement au bâtiment agricole. La superficie du bâtiment d'activités doit être au moins égale à deux fois celle de la surface du bâtiment à usage d'habitation.

- **Dans toute la zone secteurs Ah et Ap inclus**

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées si la construction est compatible avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration.
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux.

- **Dans le secteur Ah uniquement**

- Les annexes, dépendances situées sur l'emprise foncière d'une construction principale existante (abri de jardin, garage,...).
- Les modifications, réhabilitation des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface plancher existante.

- **Dans le secteur Ap uniquement**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole sans création de risques ou de nuisances (bruit, ...) pour la zone habitées.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc ;
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Dispositions techniques**

##### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

***Eau à usage non domestique*** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2.** Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la voie.
- 6.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être réalisées à une distance minimale de 3 mètres des limites.
- 7.2.** Dans le secteur Ah uniquement, les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.
- 7.3.** Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des zone U ou AU.
- 7.4.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

### **10.1. Dans toute la zone secteur Ap inclus**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m par rapport au terrain naturel ;
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade ;
- Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **10.2. Dans toute la zone secteur Ap exclus**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel, hors constructions spéciales (silos, ...).

### **10.3. Dans le secteur Ap uniquement**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### **11.1. - Pour le secteur Ah et les constructions non agricoles**

#### ***Toitures***

Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.

#### ***Caractère des constructions***

Les constructions de style étranger (mas provençal, chalet savoyard, maison landaise, etc.) et les pastiches sont interdits.

### **Menuiseries**

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la façade, ou à l'intérieur, mais ne dépasseront en aucun cas du nu de la façade.

### **11.4. Clôtures**

#### *11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :*

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, et sont constituées soit :
  - d'un grillage 3D doublé ou non de haies vives. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
  - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m,
  - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux bruts à nu sont interdits

#### *11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :*

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m comptées à partir du terrain naturel et sont constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ;
- d'un mur plein maçonné et enduit
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive.
- de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire.

Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.

Les matériaux bruts à nu sont interdits


### **11.2. Pour les constructions à vocation agricole**

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes utilisées devront se rapprocher des tons des matériaux naturels, la dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.** L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- 13.3.** Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies, d'arbres de haute tige ou d'arbres fruitiers.
- 13.4.** Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.5.** Dans les espaces paysagers repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules.
- 
- 13.6.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non règlementé

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Caractère de la zone :

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2 ;
- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L. 113-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière ;

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc ;
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non règlementé

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres de l'axe des RD 26 et 966.
- 6.3.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être réalisées à une distance minimale de 3 mètres des limites.
- 7.2.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non règlementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non règlementé

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 10.1.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*En application de l'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme, 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.*

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.*

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2.** L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- 13.3.** Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.
- 13.4.** Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non règlementé

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

# TITRE VI

## TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

### LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



### Article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### Article L.113-2 du Code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **Article L.113-3 du Code de l'urbanisme**

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

### **Article L.113-4 du Code de l'urbanisme**

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L.113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

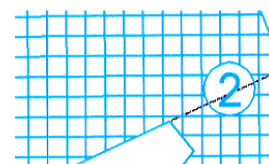
### **Article L.113-5 du Code de l'urbanisme**

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.13-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public

# TITRE VII

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### Article L.152-2 du Code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants

# TITRE VIII

## ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

### Éléments du paysage à protéger



#### Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

#### Article L.151- 23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

#### Extrait de l'article R.421-23

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique



## TITRE IX ANNEXE

### Places de stationnement

#### Article L.111-19 à L.111-21

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, 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° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.