



Commune de FLEVY (57)

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la
DCM du 13 octobre 2020 portant
approbation de la révision du PLU.

Le Maire,

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER.....	6
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	21
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	28
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	38
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et au sous-secteur Aa.....	39
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et ses sous-secteurs Nd, Nf, Nh, Nj, Nl et Nv	44
Lexique.....	57

TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de FLEVY (57).

Les dispositions particulières doivent respecter le règlement général.

ARTICLE II : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Pour les zones bâties situées en zone d'aléa moyen, une étude géotechnique de type G2 au minimum (norme NF P 94-500) devra être réalisée avant tout projet de construction.

ARTICLE III : INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES COURS D'EAU

Des zones naturelles N sont mises en place sur une distance de 10m de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE IV : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

■ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

■ Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone UA est concernée par le passage de Lignes aéro-souterraines HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

ARTICLE UA1– INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités	Industrie		X	Sont autorisées uniquement les

des secteurs secondaire et tertiaire				nouvelles constructions, les extensions et les annexes à condition : - d'être liées à une construction à destination d'industrie liée à l'artisanat - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) est interdit.
- Les carrières sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits : Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parc d'attraction / Golf.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
2. Cette prescription ne s'applique pas pour les accès nécessaires au stationnement à l'arrière des constructions ou les accès aux garages en rez-de-chaussée de la construction principale.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 ; Sur une profondeur de 20 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison de 2 mètres minimum de hauteur.
3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

UA3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture, et 9 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faîtage au maximum par rapport au terrain naturel.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins existants.

Les toitures doivent présenter deux pans avec faîtage parallèle à la rue, exception faite des constructions sises sur des parcelles situées à l'angle de plusieurs rues.

La pente du toit doit se situer entre 25° et 35°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées pour des bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

Dans le cas d'extension, de modifications d'un bâtiment existant ou de réalisation d'une construction nouvelle venant s'accoler à une ou plusieurs constructions existantes, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante.

Couverture

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur terre cuite, y compris le rouge. Ces toitures devront respecter un aspect de teinte monochrome. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins, vérandas ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie solaire.

La toiture pourra être aménagée afin de permettre la création d'un patio intérieur, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public.

Schéma - Vue du dessus de l'aménagement d'un patio intérieur modifiant la toiture de la construction principale à vocation d'habitation.

Aménagement interdit	Aménagement autorisé
----------------------	----------------------

Arrière de parcelles



Façade sur le domaine public

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis le domaine public.

UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristiques du bâti traditionnel.

Volumes :

Assurer une continuité des murs des façades à l'alignement sur rue.

Les murs :

Les façades doivent être enduites au mortier de chaux de sable ou de tout autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent.

Les éléments en pierre seront brossés et nettoyés et non recouverts de peinture.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques, plastiques, bitumeux et fibro-ciment.
- Les habillages en carrelage, les fausses pierres, les faux chaînages d'angle.
- Les recouvrements de façades avec les bardages extérieurs, type matière plastique ou éléments de frise divers.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses).

Les percements :

En façade sur rue, le rythme des percements et leur proportion devront faire référence à la diversité observée sur les constructions principales voisines.

En façade sur rue les fenêtres seront plus hautes que larges. Cette disposition ne concerne pas les devantures des commerces ou services.

Sont interdits :

- les réalisations de baies plus larges que hautes,
- les portes métalliques du type « tôles ondulées » et brillantes.

En façade sur rue, les éléments d'architecture en saillie, tels que les balcons et les terrasses sont interdits, il en va de même pour la réalisation de loggia et d'escalier extérieur de plus de trois marches.

Les garages au sous-sol sont interdits.

Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

Les usoirs doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

Les clôtures sur rue sont interdites.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	<i>2 emplacements, garage compris</i>
Hébergement hôtelier ou touristique	<i>1 emplacement par chambre</i>
Hébergement (gîte)	<i>2 emplacements minimum</i>
Hébergement (chambre d'hôtes)	<i>1 emplacement minimum</i>
Restauration	<i>1 emplacement par tranche de 12 m² de surface de salle</i>
Commerce supérieur à 100m² de surface de vente	<i>1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de vente</i>
Bureaux	<i>1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher</i>
Hôpital, clinique	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
Maison de retraite	<i>1 emplacement pour 10 lits</i>
Artisanat et commerce de détail	<i>1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher</i>
Atelier automobile	<i>1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et /ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

UA7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UA8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UA8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE UA9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone UB est concernée par le passage de Lignes aéro-souterraines HT et de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UB1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, à condition de respecter un stationnement suffisamment dimensionné.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition	X		
--	-----------------------------------	---	--	--

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit.

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits:

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UB2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UB3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3-1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. La façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques.
3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne s'applique qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales.
4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

5. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6. Toute construction principale à vocation d'habitation en seconde ligne est interdite.

-Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB3-3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les abris de jardins devront être construits à l'arrière de la construction principale.

UB3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture, et 9 mètres au faîtage, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faîtage au maximum par rapport au terrain naturel.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

UB4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Dans le cas de toiture à pans, celle-ci est limitée à 4 pans (avec adaptation possible pour la continuité des toitures) au niveau du volume principal, exception faite des maisons dites « en L ».

Le faîtage de la construction principale à usage d'habitation sera placé parallèlement à l'axe de la voie.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le faîtage de la construction principale à usage d'habitation sera placé parallèlement à l'axe de l'une des deux voies.

La pente du toit doit se situer entre 25° et 45°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures plates sont interdites sauf les toitures entièrement végétalisées.

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Couverture

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient implantés parallèlement au faîtage du toit.

Sont interdits :

Les toits à deux pans inversés avec chéneau central,

Les tuiles ayant l'aspect de tuiles romanes ou provençales,

L'utilisation de tôles galvanisées ou émaillées, de fibro-ciment en plaques ondulées et d'éléments de couverture en bardage brillant ou de coloration vive.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis le domaine public.

UB4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristiques du bâti traditionnel.

Les murs :

La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives ou brillantes est interdite.

L'aménagement de dispositifs d'isolation par l'extérieur sera préalablement soumis à une demande de déclaration de travaux à soumettre en Mairie.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques, plastiques, bitumeux et fibro-ciment.
- Les fausses pierres.
- Les recouvrements de façades avec les bardages extérieurs, type matière plastique ou éléments de frise divers.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses).

Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- Par des murets avec enduit traditionnel
- Par des haies vives
- Par des mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie

En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.60m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement (maison individuelle)	<i>3 emplacements, garage compris</i>
Logement (habitat collectif ou groupé)	
<i>Studio ou 1 pièce</i>	<i>1 emplacement</i>
<i>2 pièces ou plus</i>	<i>2 emplacements</i>
Hébergement hôtelier ou touristique	<i>1 emplacement par chambre</i>
Restauration	<i>1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de salle</i>
Commerce supérieur à 100m² de surface de vente	<i>1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de vente</i>
Bureaux	<i>1 emplacement par tranche de 15 m² de surface de plancher</i>
Hôpital, clinique	<i>1 emplacement pour 3 lits</i>
Maison de retraite	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
Artisanat et commerce de détail	<i>1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i>
Atelier automobile	<i>1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et /ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

UB7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UB8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également

UB8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE UB9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone UC est concernée par le passage de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UC1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UC		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail, à condition de respecter un stationnement suffisamment dimensionné.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition	X		
--	-----------------------------------	---	--	--

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits:

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UC2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UC3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC3-1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. La façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques.
3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne s'applique qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

5. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6. Toute construction principale à vocation d'habitation en seconde ligne est interdite.

-Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC3-3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

UC3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture, et 9 mètres au faîtage, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faîtage au maximum par rapport au terrain naturel.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UC4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

UC4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Dans le cas de toiture à pans, celle-ci est limitée à 4 pans (avec adaptation possible pour la continuité des toitures) au niveau du volume principal, exception faite des maisons dites « en L ».

Le faîtage de la construction principale à usage d'habitation sera placé parallèlement à l'axe de la voie.
Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, le faîtage de la construction principale à usage d'habitation sera placé parallèlement à l'axe de l'une des deux voies.

La pente du toit doit se situer entre 25° et 45°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures plates sont interdites sauf les toitures entièrement végétalisées.

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Couverture

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient implantés parallèlement au faîtage du toit.

Sont interdits :

Les toits à deux pans inversés avec chéneau central,
Les tuiles ayant l'aspect de tuiles romanes ou provençales,
L'utilisation de tôles galvanisées ou émaillées, de fibro-ciment en plaques ondulées et d'éléments de couverture en bardage brillant ou de coloration vive.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis le domaine public.

UC4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Le traitement architectural des façades devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins caractéristiques du bâti traditionnel.

Les murs :

La coloration des façades sera de teinte pastel, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives ou brillantes est interdite.

L'aménagement de dispositifs d'isolation par l'extérieur sera préalablement soumis à une demande de déclaration de travaux à soumettre en Mairie.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques, plastiques, bitumeux et fibro-ciment.
- Les fausses pierres.
- Les recouvrements de façades avec les bardages extérieurs, type matière plastique ou éléments de frise divers.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses).

Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- Par des murets avec enduit traditionnel
- Par des haies vives
- Par des mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie

En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.60m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE UC6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement (maison individuelle)	<i>3 emplacements, garage compris</i>
Logement (habitat collectif ou groupé)	
<i>Studio ou 1 pièce</i>	<i>1 emplacement</i>
<i>2 pièces ou plus</i>	<i>2 emplacements</i>
Hébergement hôtelier ou touristique	<i>1 emplacement par chambre</i>
Restauration	<i>1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de salle</i>
Commerce supérieur à 100m² de surface de vente	<i>1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de vente</i>
Bureaux	<i>1 emplacement par tranche de 15 m² de surface de plancher</i>
Artisanat et commerce de détail	<i>1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et /ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

UC7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UC8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UC8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UC8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE UC9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone UE est concernée par le passage de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UE1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

ARTICLE UE2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UE3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

UE3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription.

UE3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est limitée à 7 au faîtage et 7,50m à l'acrotère.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de est limitée à 50% de la surface totale des terrains, toutes constructions cumulées.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription, sauf :

Pour les ouvertures en façades, (fenêtres, baies vitrées, ...) qui devront impérativement être plus hautes que larges.

UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UE5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Salle des fêtes	1 emplacement pour 5 places assises (au regard des capacités d'accueil déclarées en tant qu'établissement recevant du public).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et /ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

UE7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UE8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UE8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE UE8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone UX est concernée par le passage de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UX1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et	X		

	d'exposition			
--	--------------	--	--	--

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdites :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

ARTICLE UX2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UX3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

Recul depuis les R.D. 52 C et R.D. 55 :	10 mètres minimum
Recul depuis la voie intérieure primaire AB :	20 mètres minimum
Recul depuis les voies intérieures secondaires :	10 mètres minimum

UX3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

UX3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UX4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

Sera notamment considéré comme cohérent avec d'autres projets voisins :

- Tout bâtiment dont la hauteur s'inscrit entre les hauteurs des bâtiments environnant.
- Tout bâtiment dont les matériaux employés, dans leurs teintes et l'aspect général donné à la façade, s'inscrivent dans des logiques similaires aux bâtiments environnant.

Dans les cas d'extension ultérieure, une surdensité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60%.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

Volumétrie et architecture

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, particulièrement le long des RD 52 C et RD 55.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joints à la demande de permis de construire devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules.

Annexes

Les annexes, garages, dépôts, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries - portique...). Les bardages en tôle galvanisée, ainsi qu'en Fibrociment, sont interdits.

Enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

Eclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.

Clôtures

Si, pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage qu'il sera souhaitable doubler à l'intérieur de la propriété d'une haie de même-hauteur maximum.

Hauteur maximum 2,50 mètres.

Les clôtures feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire, précisant leur implantation et leur caractéristique.

ARTICLE UX5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX5-1 AMENAGEMENT DES SURFACES DE PARKING

Ils seront agrémentés d'arbres de 2ème catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements.

Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3ème catégorie.

UX5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

30 % de l'unité foncière au moins, y compris des aires de stationnement de dégagement et stockage, seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

Cependant, les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit :

- arbres de 1ère catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2 mètres.

Localisation : alignement le long des RD 52 C et RD 55 et voies intérieures publiques.

- arbres de 2ème catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteur des troncs environ 2,00 mètres essence locale.

Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.

- arbres de 3ème catégorie : il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.

Localisation : associés aux arbres de 2ème catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage et notamment assurer la continuité entre bâtiments le long des RD 52C et RD 55 et voies primaires intérieures. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

UX5-3 ZONE DE STOCKAGE ET DECHETS INDUSTRIELS

Le dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Par dérogation de l'article UX4-2 CLOTURES, les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué, tel indiqué à l'article UX4-2 CLOTURES, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3ème catégorie.

ARTICLE UX6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Les zones de stationnement pourront être à l'intérieur des zones de construction et éventuellement dans les espaces libres et les espaces verts (dans ce dernier cas, elles devront être traitées en espaces paysagers) et seront autant que possible masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre (voir cahier des prescriptions architecturales).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Activités commerciales	<i>1 emplacement pour 30m² de surface de vente</i>
Activités tertiaires, bureaux, commerces	<i>1 emplacement pour 50m² de surface de plancher</i>
Activités artisanales	<i>1 emplacement pour 100m² de surface de plancher</i>
Restauration	<i>1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de salle</i>
Activités industrielles et entrepôts commerciaux	<i>les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.</i>
Hébergement hôtelier et touristique	<i>1 emplacement pour 2 chambres</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plate-forme des voies tertiaires peut être réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route et que ses caractéristiques satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

Cependant le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et /ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

UX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées et pluviales.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes ou d'eaux comportant des produits chimiques est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge.

Toutes les zones de stationnement et aires de dépôt à ciel ouvert devront être équipées de séparateur d'hydrocarbure.

ARTICLE UX8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Electricité - téléphone - gaz - tv - télédistribution

Tout nouveau réseau sera à réaliser en souterrain.

Télévision - Radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque, sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AU SOUS-SECTEUR Aa

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone A et son sous-secteur sont concernés par le passage de Lignes aéro-souterraines HT et de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

Une partie du territoire classé en zone A est concerné par l'Atlas des zones Inondables.

ARTICLE A1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

		A		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	Hormis en secteur Aa et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Hormis en secteur Aa : - sont autorisés les logements, à condition d'être liés à l'activité agricole par un besoin de gardiennage et à condition de ne pas gêner les activités existantes. - sont autorisées les annexes et dépendances à condition qu'elles soient implantées à moins de 50m d'une construction à usage d'habitation autorisées dans la zone.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	Hormis en secteur Aa : sont autorisées les activités d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être expressément liées à la diversification de l'activité agricole, à condition que les produits vendus soient majoritairement issus de la production de l'exploitation et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Restauration		X	Hormis en secteur Aa : sont autorisées les activités de restauration à condition d'être expressément liées à la diversification de l'activité agricole et à condition de ne pas gêner les activités existantes.

	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	Hormis en secteur Aa : sont autorisées les activités d'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être expressément liées à la diversification de l'activité agricole et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages et affectations du sol interdits :

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE A2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue et 9 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, à l'exception des silos :
12 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des annexes des logements de gardiennage liés à l'activité agricole est limitée à 3m au faîtage au maximum par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur sera calculée au point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Dans le cas de toiture à pans, celle-ci est limitée à 4 pans (avec adaptation possible pour la continuité des toitures) au niveau du volume principal, exception faite des maisons dites « en L ».

Le faîtage de la construction principale à usage d'habitation sera placé parallèlement à l'axe de la voie.

La pente du toit doit se situer entre 25° et 45°. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes et les abris de jardins.

Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures plates sont interdites.

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Couverture

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient implantés parallèlement au faîtage du toit.

Sont interdits :

Les toits à deux pans inversés avec chéneau central,

Les tuiles ayant l'aspect de tuiles romanes ou provençales,

L'utilisation de tôles galvanisées ou émaillées, de fibro-ciment en plaques ondulées et d'éléments de couverture en bardage brillant ou de coloration vive.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis le domaine public.

A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

La création d'accès individuel est interdite sur la RD 55 et la RD 52c.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les accès directs sur les RD sont autorisés pour les exploitations agricoles.

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE A8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS Nd, Nf, Nh, Nj, Nl ET Nv

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone N et ses sous-secteur sont concernés par le passage de Lignes aéro-souterraines HT et de Câbles souterrains HTA.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE N1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

		N		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	Seulement en secteur Nf , et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
Habitation	Logement		X	Seulement en secteur Nh, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	Seulement en secteur Nd, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	Seulement en secteur NI, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	Seulement en secteur Nd, et dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs et à condition de ne pas gêner les activités existantes.
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;

ARTICLE N2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

N3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, sauf :

Dans le secteur Nh :

Pour les constructions principales à vocation d'habitation, la hauteur de référence des constructions est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU. Cette hauteur ne pourra pas être dépassée.

Pour les abris de jardins dont la hauteur absolue est limitée à 3m au faîtage.

Dans le secteur Nd :

Pour les locaux techniques nécessaires au suivi et à la surveillance du site d'enfouissement, dont la hauteur absolue est limitée à 9m au faîtage, toute superstructure comprise.

Pour les entrepôts nécessaires au suivi et à la surveillance du site d'enfouissement, dont la hauteur absolue est limitée à 10m au faîtage, toute superstructure comprise.

Dans le secteur Nf :

Pour les bâtiments et constructions liées à l'exploitation forestières, la hauteur absolue est limitée à 12m au faîtage.

Dans le secteur Nv :

Pour les abris de vergers dont la hauteur absolue est limitée à 3m au faîtage, toute superstructure comprise.

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont la hauteur absolue est limitée à 3m au faîtage, toute superstructure comprise.

Dans le secteur NI :

Pour les constructions ou installations liées à la pratique des sports et loisirs dont la hauteur absolue est limitée à 4m au faîtage, toute superstructure comprise.

Dans l'ensemble du secteur N :

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, la hauteur de référence des constructions et leurs extensions ne pourra excéder l'existant.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

Dans le secteur Nh :

Pour les extensions mesurées des constructions à vocation d'habitation existantes ainsi que leurs annexes et dépendances, dont l'emprise au sol sera limitée à 20 % supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante.

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 6m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

Dans le secteur Nd :

Pour les locaux techniques nécessaires au suivi et à la surveillance du site d'enfouissement, dont l'emprise au sol est limitée à 200 m² maximum.

Pour les entrepôts nécessaires au suivi et à la surveillance du site d'enfouissement, dont l'emprise au sol est limitée à 150 m² maximum.

Dans le secteur Nf :

Pour les bâtiments et constructions liées à l'exploitation forestières, la superficie maximum est limitée à 150 m², à raison d'une seule construction sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur Nv :

Pour les abris de vergers dont la superficie maximum est limitée à 6 m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 6 m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

Dans le secteur NI :

Pour les constructions ou installations liées à la pratique des sports et loisirs l'emprise au sol cumulée est limitée à 100 m² sur l'ensemble du secteur NI.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés ou rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

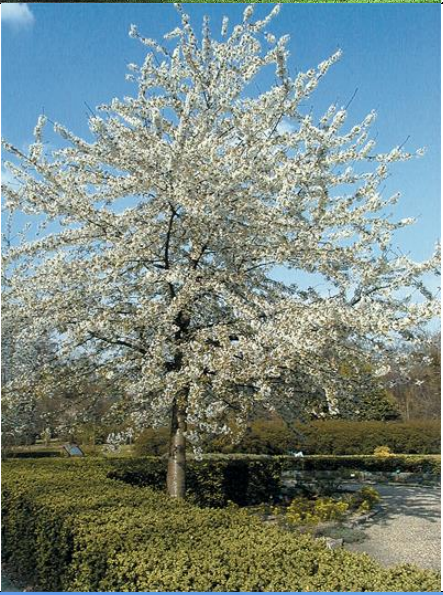
ANNEXES

Listes d'essences locales à privilégier pour les plantations, notamment de haies végétales :

Arbres :

Chêne	
Hêtre	
Charme	
Erable	

Acacia	
Tremble	
Prunus domestica 'Mirabelle De Nancy'	

Prunus domestica 'Quetsche d'Alsace'	
Prunus cerasus	
Merisier	

Arbres et arbustes de haies :

Charmille	
Sorbier des oiseaux	
Andromède du Japon	

Chèvrefeuille arbustif			
Fusain fortuneii			
Viorne			
Deutzia			

Pommier d'ornement Everest	
Liquidambar styraciflua	

Floraisons intéressantes :

Digitale pourpre	
Chèvrefeuille des bois	
Jonquille	
Nivéole	
Scilles	

LEXIQUE

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Alignement

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis

Construction accolée à un bâtiment. Elle n'a qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Auvent

Petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

Le bâtiment qui offre les plus gros volume (hauteur, surface de plancher) ou qui possède la fonction de logement sur une même unité foncière.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination des bâtiments

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. La destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur côté rue est limitée à R+2 étages + 1 niveau de combles habitables au maximum.

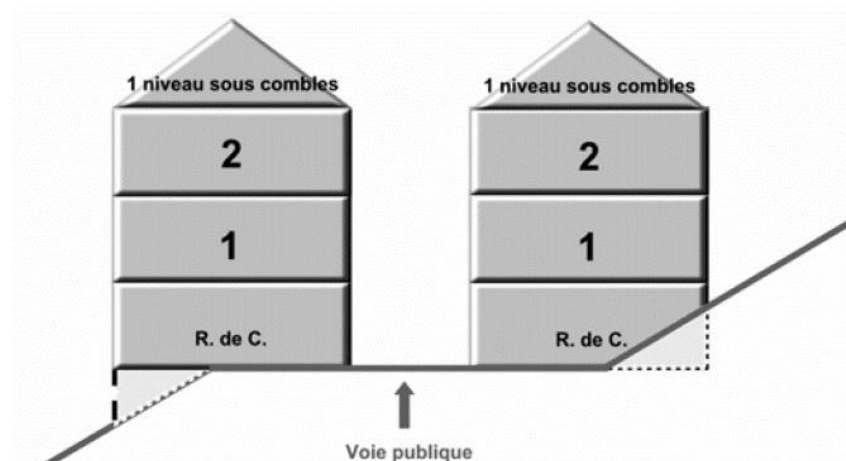


Schéma d'implantation - Prospectives urbaines (PLU de La Petite Pierre)

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Nu de la façade

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ouvrage

Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.

Saillie

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.