



Commune de L'HÔPITAL (57)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement littéral

*Dossier Diffusion*

***Dossier conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2024 portant approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU.***



Le Maire,  
Emmanuel SCHULER

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseil en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax: 03 83 50 53 78  
Mail : [contact@esterr.fr](mailto:contact@esterr.fr)

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER ...</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....	11
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	27
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....	35
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	42
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL.....	46
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM .....	50
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX .....	56
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY .....	61
CHAPITRE X - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	67
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY.....	74
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....	80
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>83</b>
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	84
<b>TITRE IV - NUANCIER.....</b>	<b>89</b>
<b>TITRE V - GLOSSAIRE.....</b>	<b>91</b>

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'HÔPITAL.

## ARTICLE II : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### ➤ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine U, 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 N :

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

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques du PLU.

### **ARTICLE III : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Hors secteur impacté par des servitudes d'utilité publique liées à la présence d'un Monument Historique et/ou soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Dès lors que les constructions existantes ne respectent les règles d'implantations édictées par le présent document, une exception peut être acceptée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 30 cm. Cette exception ne saurait conduire à une implantation inférieure à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE IV : Prise en compte des risques

Le territoire de L'HÔPITAL est concerné par :

- des risques d'inondation par remontée de nappe :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au porter à connaissance (PAC) du Préfet de Moselle du 13 novembre 2018, actualisé le 12 avril 2022 annexé au PLU

- des risques liés aux retraits et gonflements d'argiles :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au porter à connaissance (PAC) du 19 novembre 2020 annexé au PLU

- des risques miniers :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au porter à connaissance (PAC) du 7 avril 2009 annexé au PLU

- des risques technologiques :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.  
Se référer au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de la plateforme pétrochimique de Saint-Avoid Nord annexé au PLU, aux servitudes d'utilité publique des canalisations de GRT Gaz, ARKEMA et Air Liquide annexées au PLU

- des risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité (aléa très faible : indice 1) au regard de la carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction. Le risque est très faible mais non négligeable. Ce risque n'entraîne aucune conséquence en termes de constructibilité des terrains mais simplement des recommandations sur les nouveaux projets : les formes architecturales, les matériaux ainsi que les mises en œuvre devront être adaptés à ce contexte sismique.

- des risques relatifs au radon :

Conformément à l'article D. 1333-32 et suivants du Code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivi d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

- en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat, Les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, Les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et Les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

## **ARTICLE V : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE VI : Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE VII : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

## **ARTICLE VIII : Protection du commerce et de l'artisanat en centre-ville**

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

En vertu de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés sur les plans de zonage des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat en centre-ville. Il s'agit d'une servitude dont la mise en œuvre oblige les locaux en rez-de-chaussée à conserver la destination de certaines activités et peut empêcher notamment leur reconversion en habitat.


Le Code de l'Urbanisme permet de définir 2 types de zones dans le PLU :

- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple

Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt.

- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée

Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et les services.

La commune de L'HÔPITAL a fait le choix de mettre en œuvre sur une portion de son centre-ville une protection simple. Le long des linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple identifiés sur le règlement graphique par le symbole  , les locaux situés au rez-de-chaussée et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt. La conversion en bureau reste admise avec l'obligation de conserver la vitrine existante si elle existe.

Cette protection est applicable aux commerces et artisans existants au moment de l'approbation du PLU.

## ARTICLE IX : Composition du règlement

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire.

Le règlement du PLU se décompose, depuis la modernisation du contenu du PLU du 30 mars 2016, en 3 grandes thématiques regroupant les anciennes catégories abordées par les 16 articles de l'ancienne réglementation :

- **THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**



1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - *Art. R151-30 à R151-36*

2 - Mixité fonctionnelle et sociale - *Art. R151-37 à R151-38*

- **THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



1 - Volumétrie et implantation des constructions - *Art. R151-39 et R151-40*

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - *Art. R151-41 à R151-42*

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - *Art. R151-43*

4 - Stationnement - *Art. R151-44 à R151-46*

- **THEME 3 : Equipements et réseaux**



1 - Desserte par les voies publiques ou privées - *Art. R151-47 et R151-48*

2 - Desserte par les réseaux - *Art. R151-49 et R151-50*

Afin de permettre au PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées désormais en 21 sous-destinations.

Dans le respect de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020, le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des destinations et sous-destinations modernisée.

## ARTICLE X : Rappel de l'objet de chaque zone

Le tableau ci-dessous rappelle la vocation principale de chaque zone du PLU :

	<b>UA : Centre ancien</b>
	<b>UB : Extensions récentes</b>
	<b>UC1 : Cité Bois Richard</b>
	<b>UC2 : Cité Colline</b>
	<b>UC3 : Cité Puits 3</b>
	<b>UD : Habitats collectifs</b>
	<b>UE : Equipements publics</b>
	<b>UL : Loisirs</b>
	<b>UM : Commerces, magasins</b>
	<b>UX : Industrie</b>
	<b>UY : Artisanat</b>
	<b>1AU : Extensions futures ( court terme )</b>
	<b>1AUY : Extensions artisanales futures</b>
	<b>2AU : Extensions futures (long terme)</b>
	<b>N : Espaces naturels</b>
	<b>Nj : Secteur jardins</b>
	<b>NL : Secteur loisirs</b>
	<b>Nzh : Secteur de zones humides</b>

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau urbain historique du bourg.

Dispositions particulières applicables :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir est obligatoire.

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

### ARTICLE UA1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

#### UA1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UA1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**


Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les constructions à destination d'entrepôts, de locaux commerciaux et artisanaux à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos, dans le respect des conditions prévues ci-après
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

1. Le long des linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple identifiés sur le règlement graphique par le symbole , les locaux situés au rez-de-chaussée et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt. La conversion en bureau reste admise avec l'obligation de conserver la vitrine existante si elle existe.

## **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. Les constructions devront être édifiées en limite de l'alignement du domaine public.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans une bande comprise entre 5 mètres et 15 mètres de l'alignement du domaine public.

2.1. Entre deux constructions dont les façades sont situées en retrait de l'alignement du domaine public, la façade de la construction nouvelle devra être implantée dans le même plan que celui d'une des façades voisines au moins.

3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

3.1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

3.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

. à l'existant,

ou

. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie et au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

3.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

4. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées ci-après.

5. En extrémité d'une séquence d'au moins deux façades situées en retrait de la limite de l'alignement du domaine public, la façade principale de la construction devra être implantée, soit dans le même alignement que les constructions voisines, soit en limite du domaine public. Un décrochement de façade est autorisé s'il permet de raccorder la façade aux alignements voisins. Un second décrochement est autorisé pour les unités foncières ayant plus de 30 m de façade.

6. S'il existe une construction principale en façade d'une unité foncière, les dépendances peuvent être implantées librement en arrière de cette construction. Les annexes, dépendances et garages sont interdits en façade sur rue lorsqu'ils ne sont pas inclus ou accolés au corps du bâtiment principal.

7. En cas de transformation 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.

8. Cet article ne s'applique pas aux constructions et/ou 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. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  :

3.1. Unités foncières de moins de 10 m de façade : la construction principale doit s'étendre d'une limite séparative à l'autre au niveau de la façade.

3.2. Unités foncières ayant une façade comprise entre 10 m et plus : la construction principale doit jouxter une limite séparative au moins au niveau de la façade.  
S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contigu à l'une des limites séparatives, la construction doit jouxter cette limite.

4. Les prescriptions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux perrons, terrasses non couvertes et marches d'escalier.

5. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

6. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.

7. En cas de transformation 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.

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

### **UA3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée, avec la possibilité d'aménager les combles. La ligne des toits existants doit être maintenue globalement dans la zone.

2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à la faîtière. La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

#### **3. Hauteur maximale**

3.1. Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant.

b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.

c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

3.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

4. Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

5. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

6. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **UA4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;


- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup> ;

- pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup> ;

- pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, les locaux artisanaux et commerciaux dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

## UA4-2 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### 1. Dessin général des façades

1.1. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons pastel et des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les façades sur rue et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

1.2. Les décrochements de façades seront autorisés sur la partie arrière de la façade.

1.3. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade avant, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc...

1.4. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture non locale.

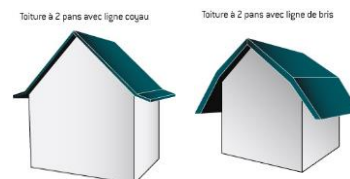
1.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

1.6. En façade sur rue, aucun balcon en saillie ou décrochement de façade, d'un étage à l'autre, ne sera autorisé. Les adjonctions de type vérandas sont interdites en façade sur rue.

1.7. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

### 2. Toitures

2.1. Sont admises pour les constructions principales les toitures à 2 pans, à 4 pans, à croupe et ligne de bris ou ligne de coyau. Les toitures plates sont uniquement admises pour les dépendances et les annexes.



2.2. Le faîtage du volume principal de la construction sera placé parallèlement à la rue.

2.3. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de l'ardoise (ton noir ou gris anthracite), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

### 3. Abords et clôtures sur rue

3.1. En limite du domaine public, les clôtures seront constituées soit par un dispositif à claire-voie supporté par un mur bahut maçonné de 0,60 m de hauteur minimum, soit par un mur maçonné d'une hauteur obligatoirement comprise entre 2 mètres et 3 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au niveau du trottoir à la verticale du point considéré.

3.2. La hauteur du dispositif à claire-voie sera égale ou supérieure au mur bahut le supportant, sans toutefois dépasser une hauteur absolue de l'ensemble de la clôture de 3 mètres. Cette hauteur se mesure par rapport au niveau du trottoir à la verticale du point considéré.

3.3. Sont interdites les clôtures et palissades réalisées avec des moyens de fortune (barbelés, tôle ou autres). Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...) en limite du domaine public. Le grillage sera obligatoirement doublé de haies vives.

3.4 Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

### **UA4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

### **ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement automobile doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en logement collectif.
  - . 2 emplacements pour une construction individuelle de type maison.
  - . 1 emplacement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension de la construction existante, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Une dérogation peut toutefois être obtenue lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer. Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.
- Etablissements à usage artisanal ou industriel :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 places assises.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.

- Etablissements hospitaliers - cliniques :
  - . 3 emplacements pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement :
  - . établissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe.
  - . établissement du 2<sup>nd</sup> degré : 2 emplacements par classe.
- Foyers de personnes âgées ou de jeunes travailleurs :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 chambres ou studios.

3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

4. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

5. Les emplacements de stationnement existants ne devront pas être supprimés et les garages existants ne seront pas transformés.

6. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

7. Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues (vélos, motos,...) doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec supports d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques pour toute construction à usage d'habitat collectif, construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales, construction à usage d'activités commerciales et artisanales, construction à usage d'accueil du public, établissement d'enseignement ou encore construction à usage d'hôtellerie et de restauration.

8. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement des véhicules à deux roues est de 1.5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement véhicules à deux roues ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### - ASSAINISSEMENT

#### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

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

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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

La zone UB correspond aux extensions urbaines pavillonnaire récentes.

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

#### ARTICLE UB1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UB1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UB1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les constructions à destination d'entrepôts, de locaux commerciaux et artisanaux à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos, dans le respect des conditions prévues ci-après
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **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. Les constructions principales devront être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
2. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées ci-après.
3. S'il existe une construction principale en façade d'une unité foncière, les dépendances peuvent être implantées librement en arrière de cette construction. Les annexes, dépendances et garages sont interdits en façade sur rue lorsqu'ils ne sont pas inclus ou accolés au corps du bâtiment principal.
4. En cas de transformation 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.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et/ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UB3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. En cas de transformation 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.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UB3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
4. Cet article ne s'applique pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.


## **ARTICLE UB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UB4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :
  - pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;
  - pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup> ;
  - pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, les locaux artisanaux et commerciaux dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

### **UB4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

## 1. Dessin général des façades

6.1. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU.

6.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

1.3. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

1.4. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

1.5. Les entrepôts ne devront pas revêtir de bardage d'aspect métallisé et ils devront s'inscrire dans le même style architectural que le bâtiment à vocation d'habitat voisin auquel il est lié.

## 2. Toitures

2.1. Les toitures des constructions à vocation d'habitation revêtiront une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que l'aspect chaume par exemple.

2.2. Les toitures à deux pans, les toitures à quatre pans et les toitures terrasses sont admises.

2.3. Les couvertures terrasses et les toitures mono-pentes sont également autorisées pour les adjonctions réduites aux bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

## 3. Clôtures

3.1. En cas de clôture sur rue, les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible : mur plein, mur bahut ou murette surmontée d'un dispositif à claire-voie, accompagné éventuellement d'une haie végétale, d'un grillage, d'une barrière ou d'une palissade (hors cas des murs de soutènement). Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...) en limite du domaine public.

3.2. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,50 mètre en limite du domaine public.

3.3. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 2 mètres en limite séparative. Un dispositif grillagé laissé nu éventuellement agrémenté d'une haie est préconisé en limite séparative.

3.4. Il est interdit d'édifier un mur ou de planter des haies végétales opaques dans les carrefours afin de garantir le maintien de la visibilité.

3.5. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.


## **UB4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

## **ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement automobile doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en logement collectif.
  - . 2 emplacements pour une construction individuelle de type maison.
  - . 1 emplacement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension de la construction existante, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Une dérogation peut toutefois être obtenue lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer. Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.
- Etablissements à usage artisanal ou industriel :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 places assises.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.
- Etablissements hospitaliers - cliniques :
  - . 3 emplacements pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement :
  - . établissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe.
  - . établissement du 2<sup>nd</sup> degré : 2 emplacements par classe.
- Foyers de personnes âgées ou de jeunes travailleurs :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 chambres ou studios.

3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

4. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

5. Les emplacements de stationnement existants ne devront pas être supprimés et les garages existants ne seront pas transformés.

6. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

7. Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues (vélos, motos,...) doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec supports d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques pour toute construction à usage d'habitat collectif, construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales, construction à usage d'activités commerciales et artisanales, construction à usage d'accueil du public, établissement d'enseignement ou encore construction à usage d'hôtellerie et de restauration.

8. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement des véhicules à deux roues est de 1.5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement véhicules à deux roues ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### - ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### - ASSAINISSEMENT

###### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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

*La zone UC correspond à l'habitat de cités.*

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

#### ARTICLE UC1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UC1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements 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	

## **UC1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

### **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. Les constructions principales devront être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
2. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées ci-après.
3. En cas de transformation 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.
4. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

#### **UC3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

#### **Dans le secteur UC1 (Cité Bois Richard) et le secteur UC3 (Cité Puits 3) :**

- 1.1. La construction contiguë à au moins une limite séparative de l'unité foncière est obligatoire, à l'exception des abris de jardin.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. En cas de transformation 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.
6. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

### **UC3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Hauteur maximale :

##### **Dans le secteur UC1 (Cité Bois Richard) :**

1.1. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

##### **Dans le secteur UC2 (Cité Colline) :**

1.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 1 niveau au-dessus d'un rez-de-chaussée, avec la possibilité d'aménager les combles. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

##### **Dans le secteur UC3 (Cité Puits 3) :**

1.3. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

##### **Dans tous les secteurs UC :**

1.4. Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UC4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup> ;
- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **UC4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **1. Dessin général des façades**

1.1. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU.

1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

1.3. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

1.4. Les extensions des constructions à vocation d'habitation devront respecter le style architectural de la construction initiale. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts bâtis doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

1.5. Deux maisons mitoyennes pourront avoir des coloris d'enduits différents.

1.6. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

1.7. L'édification de sas d'entrée ou de perron couvert est autorisée en façade avant, en avancée par rapport au nu de cette façade, à condition que le dispositif n'excède pas en hauteur le niveau du rez-de-chaussée de la construction.

1.8. Les encadrements en briques devront être préservés et restaurés.

#### **2. Toitures**

##### **Dans tous les secteurs UC :**

2.1. Les toitures des constructions à vocation d'habitation revêtiront une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que l'aspect chaume par exemple.

2.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de l'ardoise (ton noir ou gris anthracite), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

#### **Dans le secteur UC1 (Cité Bois Richard) :**

2.3. La toiture du volume principale est à 2 pans. Le faitage sera orienté perpendiculairement à l'axe de la rue.

2.4. Sont interdites toutes modifications de la volumétrie des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes.

2.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

#### **Dans le secteur UC2 (Cité Colline) :**

2.6. Les toitures à deux pans, les toitures à quatre pans et les toitures terrasses sont admises. S'il y en a, le faitage du volume principal sera placé parallèlement à l'orientation de la rue.

2.7. Les couvertures terrasses et les toitures mono-pentes sont également autorisées pour les adjonctions réduites aux bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

#### **Dans le secteur UC3 (Cité Puits 3) :**

2.8. La toiture du volume principale est à 2 pans. Le faitage sera orienté perpendiculairement à l'axe de la rue.

2.9. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

2.10. Sont interdites toutes modifications de la volumétrie des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes.

### 3. Clôtures

#### **Dans tous les secteurs UC :**

3.1. En cas de clôture sur rue, les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible : mur plein, mur bahut ou murette surmontée d'un dispositif à claire-voie, accompagné éventuellement d'une haie végétale, d'un grillage, d'une barrière ou d'une palissade (hors cas des murs de soutènement). Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...) en limite du domaine public.

3.2. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,50 mètre en limite du domaine public.

3.3. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 2 mètres en limite séparative. Un dispositif grillagé laissé nu éventuellement agrémenté d'une haie est préconisé en limite séparative.

3.4. Il est interdit d'édifier un mur ou de planter des haies végétales opaques dans les carrefours afin de garantir le maintien de la visibilité.

3.5. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

#### 4. Divers

##### **Dans tous les secteurs UC :**

4.1. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11.4.2. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.4.3. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

#### **UC4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

#### **ARTICLE UC6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par logement. Une dérogation peut toutefois être obtenue lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE UC7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **- VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **- ASSAINISSEMENT**

#### **❖ Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **❖ Eaux pluviales**

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **- ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION**

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## **ARTICLE UC9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 UD

*La zone UD correspond à l'habitat collectif.*

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

#### ARTICLE UD1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UD1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements 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	

## **UD1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UD2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UD3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions devront être implantées en respectant la marge de recul indiqué au plan. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
2. En cas de transformation 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.
3. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

#### **UD3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. En cas de transformation 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.
6. Deux bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre avec un minimum de 15 mètres.

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

### **UD3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 20 mètres au faitage ou 17 mètres à l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse) toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel d'implantation.

2. Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UD4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;
- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup>.

### **UD4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **1. Dessin général des façades**

1.1. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU.

1.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

1.3. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

#### **2. Clôtures**

2.1. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,50 mètre en limite du domaine public.

2.2. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 2 mètres en limite séparative. Un dispositif grillagé laissé nu éventuellement agrémenté d'une haie est préconisé en limite séparative.

2.3. Il est interdit d'édifier un mur ou de planter des haies végétales opaques dans les carrefours afin de garantir le maintien de la visibilité.

2.4. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

### 3. Divers

3.1. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3.2. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

3.3. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **UD4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE UD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Toute aire de stationnement non couverte doit comporter un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

### **ARTICLE UD6 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement automobile doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en logement collectif.
  - . 2 emplacements pour une construction individuelle de type maison.
  - . 1 emplacement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension de la construction existante, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Une dérogation peut toutefois être obtenue lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer. Pour toute

construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.

- Etablissements à usage artisanal ou industriel :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 places assises.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.
- Etablissements hospitaliers - cliniques :
  - . 3 emplacements pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement :
  - . établissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe.
  - . établissement du 2<sup>nd</sup> degré : 2 emplacements par classe.
- Foyers de personnes âgées ou de jeunes travailleurs :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 chambres ou studios.

3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

4. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

5. Les emplacements de stationnement existants ne devront pas être supprimés et les garages existants ne seront pas transformés.

6. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

7. Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues (vélos, motos,...) doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec supports d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques pour toute construction à usage d'habitat collectif, construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales, construction à usage d'activités commerciales et artisanales, construction à usage d'accueil du public, établissement d'enseignement ou encore construction à usage d'hôtellerie et de restauration.

8. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement des véhicules à deux roues est de 1.5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement véhicules à deux roues ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **ARTICLE UD7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UD8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## **ARTICLE UD9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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

#### ARTICLE UE1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UE1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UE1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général
- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

### **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 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescription.

#### **UE3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription.

#### **UE3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**


---

#### **UE4-1 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **UE4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **UE4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

### **ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **❖ Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

### **ARTICLE UE9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux sports, aux loisirs et aux activités culturelles.

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

#### ARTICLE UL1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UL1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UL1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions et installations, les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être liées à la pratique des sports et des loisirs
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une activité de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE UL2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UL3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UL3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement du domaine public. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 m.
2. En cas de transformation 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.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et/ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UL3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.
2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
4. En cas de transformation 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.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions et/ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UL3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UL4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **UL4-1 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **UL4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

### **UL4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

## **ARTICLE UL5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## **ARTICLE UL6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE UL7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### **- VOIRIE**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UL8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **- ASSAINISSEMENT**

❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

## **ARTICLE UL9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM

La zone UM correspond aux secteurs dédiés aux commerces et aux magasins.

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

#### ARTICLE UM1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UM1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UM1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités
- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les constructions à destination de locaux commerciaux et artisanaux à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos, dans le respect des conditions prévues ci-après
- les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à l'administration des activités admises dans la zone
- les entrepôts et les aires de stockage de marchandises à condition liés aux activités admises dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UM2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UM3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UM3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à usage commercial devront être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
2. En cas de transformation 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.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UM3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.

5. En cas de transformation 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.

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

### **UM3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. A l'exception des ouvrages techniques de faible emprise, aucune partie d'immeuble ne pourra excéder 14 mètres hors tout. La hauteur se mesure entre le point le plus bas du terrain aménagé au droit du polygone d'implantation (après nivellement) et le point le plus haut de la construction. Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>. Ces ouvrages seront toujours en retrait des façades principales d'une distance égale à 1 fois leur hauteur. Les enseignes peuvent également être implantées au-delà de cette hauteur maximale si le règlement de publicité local le permet.

2 Les constructions nouvelles à usage de locaux techniques auront une hauteur maximale de 5 mètres mesurée du point à altitude du terrain le plus élevé d'une façade et au point le plus élevé de la construction. Les extensions des constructions existantes qui excèdent la hauteur de 5 mètres définies ci-dessus, peuvent s'effectuer à l'identique.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UM4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UM4-1 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **UM4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **1. Aspect des constructions**

1.1. Les constructions devront présenter une grande qualité architecturale de volume, d'aspect et de matériaux, compatible à une bonne tenue générale et à une harmonie d'ensemble du secteur.

1.2. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale à l'exception des abris de jardin et des vérandas.

1.3. Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

1.4. Les façades seront en matériaux d'aspect terminé. Les façades à caractère commercial sont soumises à l'harmonie de l'ensemble du secteur. Les façades en retour ou en retrait sur une limite séparative devront recevoir le même traitement de qualité que les autres façades.

1.5. Les quais sont autorisés, dans le respect des reculs minima et sous réserve que les véhicules de déchargement n'empiètent pas sur la voirie tertiaire commune. Les cours de service utilisés en aires de stockage des matières ne devront pas être visibles de l'autoroute, des voies secondaires et tertiaires.

1.6. Les aires de stockage des matières ne devront pas être visibles depuis la voirie.

1.7. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux

où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques. Elles devront être masquées par des haies vives.

1.8. Les clôtures sur rue seront réalisées :

- Soit par un muret de 0.40 m de haut surmonté d'une grille en serrurerie. Elles seront à redents dans le cas de pente du terrain.
- Soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

1.9. La hauteur de l'ensemble du dispositif des clôtures en limite de domaine public ne doit pas excéder 1.50 mètre. Ces hauteurs se mesurent par rapport au niveau du trottoir à la verticale du point considéré. Ces limites de hauteurs peuvent être dépassées au voisinage d'une porte ou d'un portail afin de réaliser un raccord harmonieux

1.10. Les clôtures en limite séparative seront réalisées en grillage et doublées obligatoirement de haies vives.

### **UM4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE UM5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En ce qui concerne les espaces végétalisés, 15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres végétalisés. Les espaces publics et privés, y compris les talus, non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés et convenablement entretenus. Ils seront engazonnés et arborés.

Il sera planté un arbre de haute tige et deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> d'espace engazonné, et éventuellement des haies vives.

En ce qui concerne les plantations des aires de stationnement, à l'exception des parkings surélevés, toute aire de stationnement non couverte doit comporter un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

### **ARTICLE UM6 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Le nombre minimum d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après. Le nombre minimum de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation, sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation à vocation de gardiennage :
  - . 2 emplacements par logement.
- Construction à usage de bureaux d'administration, de secteurs publics ou privés :
  - . 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux :
  - . 50 emplacements minimum pour 700 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Etablissements artisanaux :

. 1,5 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Etablissements d'entrepôts :
  - . 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage d'hôtels et de restaurants :
  - . 5 emplacements par tranche de 10 chambres.
  - . 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4. Dans le cas d'activité non citée, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

5. Pour les surfaces commerciales de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

6. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UM7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### - ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UM8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### - ASSAINISSEMENT

###### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### **ARTICLE UM9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones d'accueil des activités industrielles.

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

#### UX1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UX1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- à l'intérieur des couloirs de bruit, les occupations et utilisations du sol admises et concernées par les arrêtés préfectoraux n° 99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999 et n° 04-06- DDE/SR du 4 octobre 2004, respectent les dispositions de ces arrêtés,
- les occupations et utilisations du sol admises et situées à l'intérieur des zones de danger du complexe carbochimique de Carling-St Avold, respectent les prescriptions du présent règlement,
- elles n'engendrent aucune augmentation de la population exposée aux risques technologiques.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à l'administration des activités admises dans la zone
- les entrepôts et les aires de stockage de marchandises à condition liés aux activités admises dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **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 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des dites voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Le long des routes départementales, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées à plus de 15 mètres de l'emprise publique de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UX3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 hauteur sous égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
4. Les constructions principales non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale entre elles de 4 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UX3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation au droit du terrain naturel.
2. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments industriels, technologiques, logistiques et pétrochimiques, aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée précédemment.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UX4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **UX4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain est fixée à 70 % de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UX4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

### **UX4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

---

Les aires de stationnement seront agrémentées d'une plantation arbustive par tranche de 6 emplacements contigus.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés et ne peuvent en aucun cas servir au dépôt ou au stockage de matériaux.

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## **ARTICLE UX6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés.

**ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

**- ASSAINISSEMENT**

❖ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

❖ **Eaux pluviales**

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

❖ Eaux usées résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## **ARTICLE UX9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY correspond aux zones d'accueil des activités économiques artisanales.

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

#### ARTICLE UY1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### UY1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **UY1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités
- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les constructions à destination de locaux commerciaux et artisanaux à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos, dans le respect des conditions prévues ci-après
- les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à l'administration des activités admises dans la zone
- les entrepôts et les aires de stockage de marchandises à condition liés aux activités admises dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UY2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UY3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UY3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement du domaine public.
2. En cas de transformation 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.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **UY3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. En cas de transformation 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.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **UY3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation au droit du terrain naturel.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée précédemment.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UY4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UY4-1 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **UY4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **1. Dessin général des façades**

1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

1.2. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU. En cas de bardage, il convient de privilégier les teintes neutres et les matériaux naturels.

4.2. Le bardage en bois naturel est autorisé en façade.

#### **2. Aires de stockage**

2.1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

#### **3. Clôtures**

3.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

### **UY4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

## **ARTICLE UY5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## **ARTICLE UY6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Création de logements à usage d'habitation :
  - . 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UY7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UY8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### - ASSAINISSEMENT

##### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### ❖ Eaux usées résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## **ARTICLE UY9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation résidentielle.

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

#### ARTICLE 1AU1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### 1AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

##### 1AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

De plus, les constructions ou occupations du sol sont admises :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés,

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

## **ARTICLE 1AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **1AU3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions principales devront être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édifices devront respecter les conditions fixées ci-après.

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

#### **1AU3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.

5. En cas de transformation 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.

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

### **1AU3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

3. Cet article ne s'applique pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

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

## **ARTICLE 1AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AU4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;

- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup> ;

- pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup> ;

- pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, les locaux artisanaux et commerciaux dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

### **1AU4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **1. Dessin général des façades**

1.1. Les constructions pourront adopter une diversité de typologie bâtie (habitat individuel, habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif, etc...). Les formes bâties veilleront à s'adapter à la topographie et s'intégreront dans une trame de quartier avec une identification claire des espaces publics.

1.2. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU.

1.3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

1.4. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

1.5. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

1.6. Les entrepôts ne devront pas revêtir de bardage d'aspect métallisé et ils devront s'inscrire dans le même style architectural que le bâtiment à vocation d'habitat voisin auquel il est lié.

## 2. Toitures

2.1. Les toitures des constructions à vocation d'habitation revêtiront une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que l'aspect chaume par exemple.

2.2. Tous les types de toitures ainsi que les toitures terrasses et les toitures végétalisées seront autorisées. Les toitures complexes seront également autorisées dans la mesure où elles s'intègrent au mieux dans leur environnement naturel et paysager.

2.3. Les couvertures terrasses et les toitures mono-pentes sont également autorisées pour les adjonctions réduites aux bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

2.4. Les éléments de captage de l'énergie solaire et les installations liées aux énergies renouvelables seront admis sur les bâtiments construits dans la zone. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture ou de manière parallèle à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

## 3. Clôtures

3.1. En cas de clôture sur rue, les clôtures en limite du domaine public auront un aspect aussi simple que possible : mur plein, mur bahut ou murette surmontée d'un dispositif à claire-voie, accompagné éventuellement d'une haie végétale, d'un grillage, d'une barrière ou d'une palissade (hors cas des murs de soutènement). Le grillage seul et les motifs hétéroclites seront interdits (roues de chariot,...) en limite du domaine public.

3.2. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,50 mètre en limite du domaine public.

3.3. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 2 mètres en limite séparative. Un dispositif grillagé laissé nu éventuellement agrémenté d'une haie est préconisé en limite séparative.

3.4. Il est interdit d'édifier un mur ou de planter des haies végétales opaques dans les carrefours afin de garantir le maintien de la visibilité.

4.3. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

### **1AU4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

### **ARTICLE 1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## ARTICLE 1AU6 - STATIONNEMENT

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement automobile doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - . 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement en logement collectif.
  - . 2 emplacements pour une construction individuelle de type maison.
  - . 1 emplacement à partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension de la construction existante, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Une dérogation peut toutefois être obtenue lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

- Constructions à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer. Pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées enterrées ou intégrées aux immeubles.
- Etablissements à usage artisanal ou industriel :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 places assises.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtels.
- Etablissements hospitaliers - cliniques :
  - . 3 emplacements pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement :
  - . établissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 emplacement par classe.
  - . établissement du 2<sup>nd</sup> degré : 2 emplacements par classe.
- Foyers de personnes âgées ou de jeunes travailleurs :
  - . 2 emplacements par tranche de 10 chambres ou studios.

3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

4. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

5. Les emplacements de stationnement existants ne devront pas être supprimés et les garages existants ne seront pas transformés.

6. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

7. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type, gravier ou traitées avec un revêtement drainant. Les autres espaces non bâtis hors places publiques, cheminements, espaces minéralisés et zones de giration doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

8. Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues (vélos, motos,...) doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec supports d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques pour toute construction à usage d'habitat collectif, construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales, construction à usage d'activités commerciales et artisanales, construction à usage d'accueil du public, établissement d'enseignement ou encore construction à usage d'hôtellerie et de restauration.

9. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement des véhicules à deux roues est de 1.5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement véhicules à deux roues ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE 1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### - ACCES

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### - ASSAINISSEMENT

###### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### **ARTICLE 1AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction, à l'exception des annexes et des dépendances.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation économique, artisanale et commerciale.

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

#### ARTICLE 1AUY1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### 1AUY1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés
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	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		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	

## **1AUY1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations du sol autorisées ne peuvent l'être que si elles respectent les conditions suivantes :

- elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

En outre, sont admis sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités
- les dépôts de véhicules à condition de contenir moins de 10 unités
- les constructions à destination de locaux commerciaux et artisanaux à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos, dans le respect des conditions prévues ci-après
- les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à l'administration des activités admises dans la zone
- les entrepôts et les aires de stockage de marchandises à condition liés aux activités admises dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation d'installations classées existantes à la date d'opposabilité du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- les garages de véhicules et de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif

De plus, les constructions ou occupations du sol sont admises :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés,

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

## **ARTICLE 1AUY2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AUY3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AUY3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement du domaine public.

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

### **1AUY3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **1AUY3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur sera prise au droit du polygone d'implantation au droit du terrain naturel.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages particuliers de faible emprise tels que silos, cheminées, tours de séchage,... ainsi qu'aux bâtiments existants dont la hauteur absolue dépasse la hauteur maximale imposée précédemment.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUY4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **1AUY4-1 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **1AUY4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

#### 5. Dessin général des façades

1.1. La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

1.2. La coloration des enduits de façades sur rue se rapprochera des tons préconisés dans le nuancier de couleurs joint au PLU. En cas de bardage, il convient de privilégier les teintes neutres et les matériaux naturels.

1.3. Le bardage en bois naturel est autorisé en façade.

#### 2. Aires de stockage

2.1. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 3. Clôtures

3.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

## **1AU4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

## **ARTICLE 1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## **ARTICLE 1AU6 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés.

2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Création de logements à usage d'habitation :
  - . 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - . 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements à usage artisanal ou commercial :
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- Immeubles comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :
  - . 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

4. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible : les aires de stationnement et voies d'accès privatives doivent être couvertes de matériaux perméables type, gravier ou traitées avec un revêtement drainant. Les autres espaces non bâtis hors places publiques, cheminements, espaces minéralisés et zones de

giration doivent être plantés ou aménagés en espaces verts. En cas d'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de pluie est obligatoire.

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE 1AU77 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AU78 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### - ASSAINISSEMENT

###### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

###### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

❖ Eaux usées résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

**ARTICLE 1AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction, à l'exception des annexes et des dépendances.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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 XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à long terme.

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

#### ARTICLE 2AU1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 2AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

#### ARTICLE 2AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 2AU3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

##### 2AU3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
5. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

##### 2AU3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

#### ARTICLE 2AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 2AU4-1 - EMPRISE AU SOL

Néant.

##### 2AU4-2 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

## **2AU4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **ARTICLE 2AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

## **ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT**

---

Néant.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE 2AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### **- VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **- ASSAINISSEMENT**

#### **❖ Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### **ARTICLE 2AU9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. 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.

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

*La zone N est une zone naturelle ou forestière protégée.*

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

#### ARTICLE N1 – INTERDICTION, ADMISSION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

##### N1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des cas ci-dessous.

##### N1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

###### **Dans le secteur Nj :**

Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à des abris de jardin et des annexes non accolées à la construction principale à vocation d'habitation dans les conditions prévues ci-après
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...)
- les piscines exemptées d'autorisation (piscine non couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, piscine couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur de l'abri est inférieure à 1,80 mètre, piscine hors-sol installée provisoirement)

###### **Dans le secteur NL :**

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition d'être liées aux activités de loisirs dans les conditions prévues ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol autres que temporaires à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone

###### **Dans le secteur Nzh :**

Tout est interdit dans les zones humides, y compris tout drainage incluant la gestion de la nappe des Grès du Trias inférieur, exhaussement ou remblai

###### **Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs :**

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions, installations, aménagements, équipements d'infrastructure et de superstructure, et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des voiries, des réseaux, des dispositifs de clôture, des services publics et/ou des équipements d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique

#### ARTICLE N2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

**ARTICLE N3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**N3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 20 mètres de l'axe des voies et des routes départementales.
2. En cas de transformation 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.
3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

**N3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
5. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin. Les piscines et leurs margelles doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
6. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.
7. Toute implantation de construction est interdite à moins de 50 mètres des forêts.
8. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.
9. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en recul ou en limite des limites séparatives.

**N3-3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Hauteur maximale :

**Dans les secteurs Nj et NL :**

- la hauteur absolue des constructions admises ne devra pas excéder 3,50 mètres, toutes superstructures comprises.
2. Les extensions et transformations de constructions existantes ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que la construction existante.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou de service public ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**N4-1 - EMPRISE AU SOL**

1. Pas de prescription sauf :

**Dans le secteur Nj :**


- pour les annexes non accolées à la construction principale, dont l'emprise au sol (extensions comprises) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;
- pour les constructions agricoles à usage familial dont l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 5 m<sup>2</sup> ;
- pour les abris de jardin, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur NL :**

- pour les constructions à vocation de loisirs, dont l'emprise au sol (extension comprise) par unité foncière est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### **N4-2 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **N4-3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

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

---

Les essences végétales utilisées seront de préférence des essences locales.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

### **ARTICLE N6 - STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements privés aménagés.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **- ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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 en ou 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.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### - ASSAINISSEMENT

##### ❖ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En l'absence par endroits d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### ❖ Eaux pluviales

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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### - ELECTRICITE - TELEPHONIE - TELEDISTRIBUTION

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

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation.

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles, chaque fois que cela est possible.

Les réseaux définitifs de téléphonie, d'électricité et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain pour toute opération à partir du premier lot.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## **ARTICLE N9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

**TITRE IV**  
**NUANCIER**

## Les enduits et peintures de ravalement de façade en zone résidentielle

 RAL 1020	 RAL 8003	 RAL 1013	 RAL 1023	 RAL 1017
 RAL 1012	 RAL 1007	 RAL 9001	 RAL 1019	 RAL 1006
 RAL 1000	 RAL 9003	 RAL 7047	 RAL 1015	 RAL 1001
 RAL 1014	 RAL 1002	 RAL 9002	 RAL 9018	 RAL 5014
 RAL 3016 <i>Coloris admis uniquement en UC3</i>	 RAL 7004	 RAL 7045	 RAL 7043	 RAL 6019

## Les enduits et peintures de ravalement de façade en zone artisanale

 RAL 9016	 RAL 7004	 RAL 7032	 RAL 5024	 RAL 6021
---	---	---	---	---

**TITRE V**  
**GLOSSAIRE**

**Abri de jardin :**

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**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.

**Acrotère :**

Muret en partie sommitale de la façade, qui borde généralement les toitures plates ou les toitures terrasses en architecture moderne et qui comporte le relevé d'étanchéité.

**Affouillement :**

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement :**

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

**Annexe :**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui 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 (exemples : garage, bûcher, équipement technique, transformateur, piscine et local lié à la piscine).

**Appentis :**

Construction accolée à un bâtiment et n'ayant 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.

**Attique :**

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

**Auvent :**

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

**Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc...).

**Bardage :**

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

**Bâtiment :**

Construction couverte et close.

**Camping à la ferme :**

Terrain aménagé, destiné à l'accueil de campeurs, et situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

**Caravanage :**

Activité consistant à vivre au plein air dans une caravane, un camping-car ou tout autre forme d'hébergement automobile.

**Carport :**

Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

**Chèvre :**

Petits portiques de levage des fardeaux ou sorte de treuil horizontal ou machine en bois dont les charpentiers ou maçons se servaient pour mettre au levage.

**CINASPIC :**

Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

**Claire-voie :**

Clôture, portail ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés symétriquement et laissant le jour pénétrer entre eux.

**Construction :**

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 :**

Construction reconnue comme légalement construite et dont 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 en termes de volume dans un ensemble de constructions.

**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).

**Décrochement :**

Partie d'une façade ou d'un mur située en retrait ou en saillie par rapport à l'ensemble de la construction.

**Édicule :**

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

**Égout de toiture :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

**Équipement public :**

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

**Espace libre :**

Espace correspondant à la surface du terrain nu non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

**Exhaussement :**

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Extension :**

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 :**

Ensemble des parois extérieures d'une construction 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 :**

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.

**Habitation légère de loisirs :**

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur :**

Différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction et le point le plus bas situé à la verticale. La hauteur 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 faîtage 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.

**Limites séparatives :**

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.

**Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

**Marquise :**

Auvent permettant de protéger une porte ou une fenêtre de la pluie, du vent ou du soleil, tout en décorant la façade de la maison.

**Mixité fonctionnelle :**

Pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

**Mixité sociale :**

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

**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.

**Ordre continu :**

Constructions implantées en mitoyenneté des deux côtés dans une même rue.

**Parcelle dite en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

**Saillie :**

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

**Rucher :**

Emplacement où sont entreposées des ruches pour l'hivernage notamment.

**Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :**

Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

**Unité foncière :**

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie publique :**

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. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.