

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHALMPPIN

ACTIVITE PAR NATURE

4.2.1. REGLEMENT : LIVRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

JUILLET 2023



Révision du PLU approuvée le 18/12/2020

Modification simplifiée du PLU approuvée le 04/07/2022

Modification de droit commun du PLU approuvée le 23/09/2024



LUC FOURRY,
Vu peut être annexé à la délibération en date du 23/09/2024,

Contenu

PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	6
Les règles générales de l'urbanisme : les articles dits «d'ordre public».....	6
La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2)	6
La conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Article R.111-4).....	6
Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26)	6
Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27).....	6
La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15).....	7
L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme	7
L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement réciproque	8
Établissements Recevant du Public.....	8
Loi sur l'Eau	8
Entretien des cours d'eau non domaniaux.....	8
Adaptations mineures et ajustements	9
Se conjuguent avec les dispositions du plan local d'urbanisme, périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.....	10
DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS	11
Dispositions Générales	11
Dispositions particulières	15
Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	15
Bâtiments pouvant changer de destination	15
Éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme).....	15
Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire	16
Dispositions particulières liées au risque inondation.....	16
Aire d'alimentation du captage grenelle.....	16
DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	20
Volumétrie et implantation des constructions	20
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	27

Conditions d'accès à une unité foncière constructible	27
Conditions de desserte pour la collecte des déchets.....	27
ANNEXES ESSENCES LOCALES.....	28

PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est composé :

- du **Rapport de Présentation** : "Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur." Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.
- du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**: "Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, illustrées par des cartes."
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : "Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Les projets doivent être compatibles avec les orientations générales et particulières définies.

- du **Règlement** : "Il comprend des documents graphiques qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ainsi qu'un document écrit qui fixe les règles et les servitudes applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les documents graphiques peuvent également édicter des règles ou des servitudes, dont la nature est précisée en légende, en complément ou en substitution de la règle écrite. L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant."

Les projets doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

- des **Annexes** : "Elles comportent les Servitudes d'Utilité Publique (comme le Plan de Prévention des Risques Naturels) qui affectent les occupations et les utilisations des sols ainsi que d'autres documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols."

Les projets doivent être conformes aux prescriptions des Servitudes d'Utilité Publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera des règles communes et particulières relatives à :

1 L'affectation des sols et la destination des constructions

- 1.1 *Destinations et sous-destinations*
- 1.2 *Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités*

2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions*
- 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
- 2.3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
- 2.4. *Stationnement*

3. Les équipements et réseaux

- 3.1. *Desserte par les voies publiques ou privées*
- 3.2. *Desserte par les réseaux*

Pour connaître l'ensemble des contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le présent règlement ainsi que les autres documents graphiques et littéraires composant le PLU (*voir chapitre précédent «Présentation du PLU»*).

D'autre part, il est recommandé de contacter, en amont de la conception des projets, le service instructeur de la commune pour connaître :

- l'ensemble des contraintes pouvant affecter le terrain ;
- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux ;
- les pièces à joindre à la demande ;
- d'éventuelles autres formalités.

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les 5 destinations et 20 sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées :

- « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- « habitation » : logement, hébergement ;
- « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Se reporter au lexique, en annexe, qui précise ce qu'il faut entendre pour chaque destination et sous-destination.

Changer de destination consiste à passer d'une destination à l'autre. Les évolutions d'affectation au sein d'une même catégorie ne relèvent pas d'un changement de destination.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal, sous réserve qu'ils représentent 30% au maximum de la surface de plancher globale.

En outre, lorsque qu'une destination est soumise à conditions particulières, elle ne peut être considérée à titre accessoire.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Phalempin. Phalempin disposait d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 28 juin 1992. Celui-ci avait fait l'objet d'une révision générale et d'une transformation en PLU approuvé le 28 janvier 2008.

Par ailleurs, certaines opérations peuvent être concernées par plusieurs législations, indépendantes les unes des autres. Le principe de l'indépendance des législations implique qu'une autorisation accordée au titre d'une autre législation ne vaut pas autorisation au titre d'une autre.

Certaines opérations devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pourront ainsi être soumises à l'accomplissement, selon les cas, de formalités préalables ou concomitantes :

- déclaration ou autorisation au titre du Code Forestier (notamment défrichement, coupe et abattage d'arbres...) ;
- déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau, ICPE, Enseignes / pré-enseigne...) ;
- déclaration ou autorisation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (établissement recevant du public : sécurité / accessibilité...) ;
- déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet au titre du Code de l'Expropriation ;
- autorisation «unité touristique nouvelle» (UTN) au titre du Code de l'Urbanisme ;
- autorisation d'occupation du domaine public ;
- autorisation des gestionnaires de voiries ;
- ...

Pour mémoire, doivent également être pris en compte :

- les droits des tiers ou des particuliers tels qu'issus du **Code Civil** ;
- les obligations issues du **Code la Construction et de l'Habitation**.

Les règles du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant la commune sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. La liste de ces servitudes d'utilité publiques figure en annexe, celles-ci sont reportées sur les documents graphiques.

Notamment, les dispositions du présent règlement sont applicables sous réserve du Plan de Prévention des Risques Naturels Ruissellement - Wahagnies Ostricourt approuvé par Arrêté préfectoral du 31/07/2013.

Les règles générales de l'urbanisme : les articles dits «d'ordre public»

Les articles dits d'ordre public du Code de l'Urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2)

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

La conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Article R.111-4)

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

Certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie des risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

En outre, certaines zones peuvent faire l'objet de dispositions particulières : il s'agit de zones dites de «présomption de prescription archéologique»; elles sont définies au niveau communal, par arrêté préfectoral.

Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26)

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

Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27)

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

La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15)

Demeure également applicable à l'ensemble du territoire l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

Le PLU y ajoute les conditions suivantes:

- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre ;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre ;
- des modifications à la marge seront autorisées si elles conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone.

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude soumise à l'avis des gestionnaires de voies concernées, les règles «dérogatoires» sont reportées au document graphique en tant que «marge de recul».

De plus, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul ci-dessus, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement réciproque

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Établissements Recevant du Public

Les travaux concernant la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public (ERP) doivent être réalisés conformément aux modalités prévues aux articles L.111-8 et R.111-19-13 à R.111-19-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Loi sur l'Eau

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect (prélèvements, rejets, modification...) sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...), doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Entretien des cours d'eau non domaniaux

En application de l'article 215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage ayant une largeur de 6 mètres doit obligatoirement être prévue le long des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux (rive droite comme en rive gauche). Celle-ci est destinée au passage des engins mécaniques et à recevoir les produits de faucardement et de dévasement.

Adaptations mineures et ajustements

Les règles et servitudes définies par le PLU 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 (L.152-3), et limitées à 10% maximum des règles.

Le pétitionnaire devra justifier les motifs de l'ajustement demandé. Il pourra ne pas être donné suite, en particulier si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Doivent être considérés comme bâtiments existant ceux dont la totalité de la poutraison est toujours en place.

Peuvent être autorisées des constructions et ouvrages d'intérêt public de nature telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées à leur cas.

Se conjuguent avec les dispositions du plan local d'urbanisme, périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme

Emplacements réserves

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Opérations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Prémption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Dispositions Générales

Le règlement de PLU de Phalempin délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de la dite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.

Sur les documents graphiques «Plan de zonage» figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- les marges de recul - lesquelles se substituent à la règle écrite ;
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle ;
- les éléments de Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les aires d'alimentation des captages
- les constructions identifiées au titre de «patrimoine bâti intéressant».

Les zones urbaines sont dites «zones U»

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La zone U comporte 5 secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières :

- **Zone UA** : elle correspond au centre bourg de moyenne densité à vocation mixte ;
- **Zone UB** : elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte ;
- **Zone UC** : elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte ;
- **Zone UE** : elle correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de services ;
La zone UE comporte un sous-secteur UEr correspondant à l'activité d'IMERYS.
La zone UE comporte un sous-secteur UEc destiné aux activités commerciales.
- **Zone US** : elle correspond à une zone urbaine à vocation de services

directement liés aux installations sportives, socio-éducatives et de loisirs.

Les zones à urbaniser sont dites «zones AU»

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« 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 AU du PLU sont classées en deux catégories :

- **la zone 1AU** correspond aux secteurs à caractère naturel, urbanisable à court ou moyen terme ;
- **la zone 2AU** correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un ajustement du PLU, suite à la réalisation préalable des équipements publics nécessaires.

Les zones AU sont divisées en sous-secteurs selon le tissu urbain que l'on souhaite y voir se développer. Les indices renvoient au règlement de la zone urbaine U correspondant : par exemple 1AUc = UC.

Les OAP par secteur précisent les cas où l'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble (permis d'aménagement, permis groupé, AFU, ZAC,...) portant sur tout ou partie du secteur considéré en fonction de sa superficie.

Les zones agricoles sont dites «zones A»

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Dans ces secteurs, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques.

Elle correspond au massif boisé de la forêt domaniale de Phalempin et à ses lisières, comportant des constructions rurales.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les emplacements réservés «ER »

Le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts nécessaire aux continuités écologiques. Ils sont reportés sur le document graphique et listés en annexe.

Le règlement peut également délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Il s'agit des emplacements réservés pour le logement (ERL).

Les marges de recul

Elles se substituent à la règle écrite : les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Terrains cultivés (Jardins Familiaux)

Sur les terrains cultivés repris au plan ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

Espace boisé classé (EBC)

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.

Secteur de Parc (SP)

Ces secteurs correspondent à des secteurs de parc. Ils sont soumis à un régime juridique particulier, précisé au règlement. La constructibilité permise y est limitée, avec des prescriptions de protection.

Parcs et Jardins (PJ)

Dans les squares ou les parcs de proximité ouverts au public, repérés au plan, sont seules autorisées les constructions légères et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation pour des usages de promenade, de détente et de loisirs sportifs et culturels. La qualité paysagère de ces squares et parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.

Dispositions particulières

Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles mais aussi dans les zones urbaines et à urbaniser, une sur-trame dite «**Trame Verte et Bleue**» permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les éléments repérés au titre de la Trame Verte et Bleue sont reportés sur l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ainsi que sur le plan de zonage.

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis. L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert. Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous :

- Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs) ;
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdit ;
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

Eléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux et coloris des façades, techniques de mises en œuvre.

Cependant, d'autres matériaux (ex : bardage de type zinc, (naturel ou coloré) ou trespas...) sont tolérés, notamment pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur, sous réserve de s'intégrer à l'architecture locale. Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Préservation / valorisation du patrimoine bâti » est également définie et traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des constructions ou sites repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire

Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.

Dispositions particulières liées au risque inondation

Dans les secteurs concernés par des « zones inondées constatées » repérés au plan, afin d'assurer la sécurité des occupants et des biens, sont seuls autorisés :

- l'imperméabilisation du sol dans une limite de 20% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur identifié à risque ;
- si l'imperméabilisation du sol est déjà égale ou supérieure à 20%, ne sont autorisés que les travaux et installations qui diminuent ou sont sans effet sur l'imperméabilisation ;
- les changements de destination à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue dans le bâtiment ;
- y sont interdits : les caves et sous-sol
- pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel ; le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

Quand une unité foncière n'est pas concernée en totalité par ce secteur « secteurs concernés par des zones inondées constatées », ces règles ne s'appliquent que dans la ou les parties de l'unité foncière concernées.

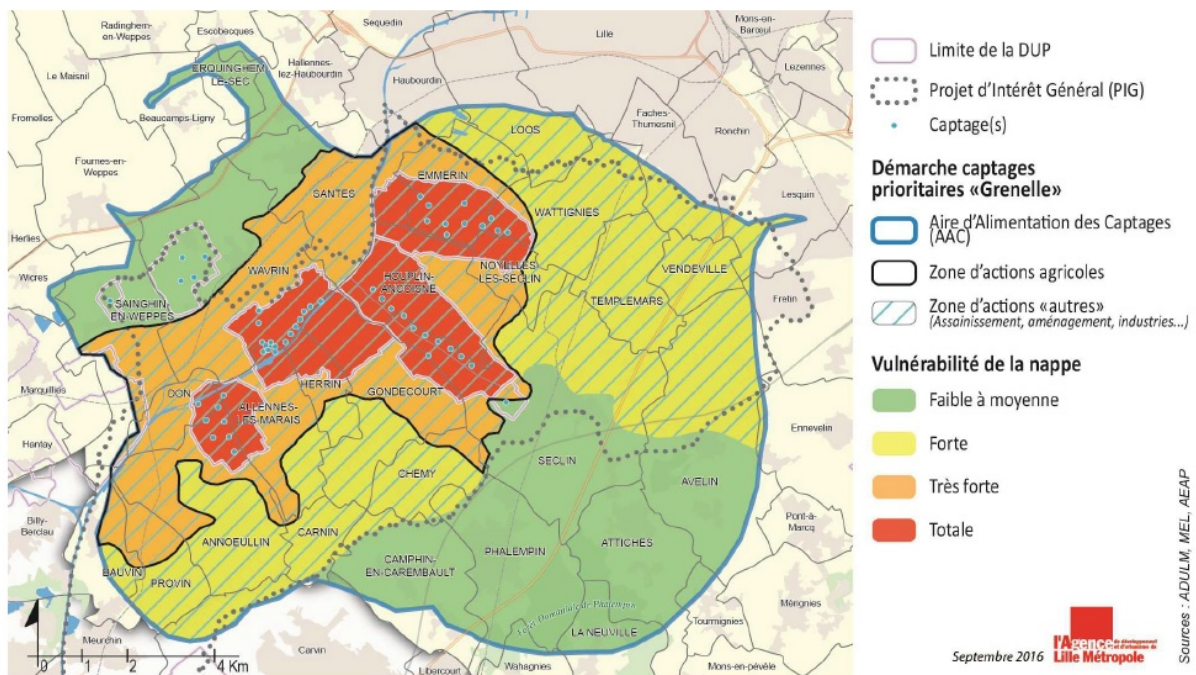
Aire d'alimentation du captage grenelle

Les dispositions destinées à protéger l'aire d'alimentation des captages Grenelle s'appliquent dans les secteurs « AAC » repérés au plan.

Il existe trois niveaux de vulnérabilité de la nappe faisant chacun l'objet de dispositions particulières :

- vulnérabilité totale et très forte.
- vulnérabilité forte.
- vulnérabilité moyenne et faible.

DÉMARCHE GRENELLE DU SUD DE LILLE - LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D'ACTIONS



Extrait SCOT Lille Métropole

La commune de **PHALEMPIN** est concernée de façon réduite par la zone de vulnérabilité forte, au nord-ouest de la commune. Le reste de la commune est en vulnérabilité moyenne et faible, à l'exception d'une zone au sud de la commune située hors périmètre.

Dans les secteurs de vulnérabilité forte **AAC2**

↳ En zones A et N

- Sont autorisées sous conditions les occupations des sols suivantes :
 - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception des ouvrages publics d'assainissement et d'eau potable, si elles font l'objet d'un emplacement réservé inscrit au plan local d'urbanisme,
 - Les ouvrages publics d'assainissement : · s'il s'agit d'une remise en état en cas de dysfonctionnements, ou d'une reconfiguration ou un déplacement pour optimiser leur fonctionnement et éventuellement améliorer leur état général.
 - La création de nouvelles infrastructures routières, si elles permettent la desserte des zones existantes et sous réserve qu'elles répondent aux hautes performances environnementales : ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution,,
 - Les constructions nouvelles des exploitations agricoles, si elles sont situées à moins de 100m du bâtiment principal de l'exploitation,
 - Les extensions des bâtiments agricoles existants à l'approbation du PLU et nécessaires à la mise en conformité des bâtiments avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental ou avec celles du code de l'environnement relatives aux ICPE,

- Si elles ne sont pas nécessaires auxdits travaux de conformité, les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à l'approbation du PLU,
- Pour les bâtiments d'élevage, si l'étanchéité du sol est contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement, si les déjections animales sont collectées et stockées dans des ouvrages étanches contrôlés périodiquement, et de capacité suffisante,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ou de fumier s'il est effectué sur une aire étanche avec dispositif de collecte des jus,
- Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides, s'il se fait soit sur un bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite soit sur aire étanche,
- Le stockage des produits phytosanitaires s'il est réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée et si les emballages ou contenants vides de ces produits sont ramassés et éliminés de façon réglementaire.

L'étanchéité des dispositifs cités ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement.

Les abreuvoirs ou abris destinés au bétail seront implantés le plus loin possible des captages.

- Pour toutes les occupations des sols autorisées :
 - Les aménagements et constructions ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines,
 - L'ensemble des eaux pluviales issues des zones non imperméabilisées et celles des toitures et terrasses des bâtiments soit infiltré,
 - En cas d'impossibilité pédologique justifiée, il est demandé que
 - Soit mise en œuvre une rétention des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées et un rejet à débit limité au milieu naturel ou au réseau d'assainissement en dernier recours,
 - Soit prévu des dispositifs permettant la rétention de matières polluantes avant infiltration des eaux provenant des zones imperméabilisées. Ces dispositifs sont réalisés et entretenus de manière à prévenir toute dégradation des eaux,
 - La gestion des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées à l'exclusion de celles provenant des toitures et des terrasses doit permettre la rétention des matières polluantes avant restitution afin d'éviter sur une même unité foncière le ruissellement des eaux potentiellement polluées issues des zones imperméabilisées vers les zones non imperméabilisées.

↳ En zone U

Pour les occupations du sol autorisées en zone U, les emprises au sol définies aux dispositions particulières des zones ne peuvent excéder 60% de l'unité foncière,

Pour toutes les occupations des sols autorisées :

- Les aménagements et constructions ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines,
- Les fondations des constructions ou installations et leur mode de réalisation ne constituent pas de barrières hydrauliques,
- L'ensemble des eaux pluviales issues des zones non imperméabilisées et celles des toitures et terrasses des bâtiments soit infiltré,
- En cas d'impossibilité pédologique justifiée, il est demandé que soit mise en œuvre une rétention des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées et un rejet à débit limité au milieu naturel ou au réseau d'assainissement en dernier recours,
- Soit prévu des dispositifs permettant la rétention de matières polluantes avant infiltration des eaux provenant des zones imperméabilisées. Ces dispositifs sont réalisés et entretenus de manière à prévenir toute dégradation des eaux,
- La gestion des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées à l'exclusion de celles provenant des toitures et des terrasses doit permettre la rétention des matières polluantes avant restitution afin d'éviter sur une même unité foncière le ruissellement des eaux potentiellement polluées issues des zones imperméabilisées vers les zones non imperméabilisées.

Le renouvellement des infrastructures doit intégrer de hautes performances environnementales à savoir : ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, voire infiltration après dépollution...

Dans les secteurs de vulnérabilité moyenne et faible **AAC3**

Les dispositions du règlement de droit commun s'appliquent.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

À l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux,) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive,) ;
- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;
- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée au règlement. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction. En cas de terrain en pente, cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

Toutefois les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- l'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité ;

- les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants ;
- lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment ;
- les éléments de décors architecturaux ;
- les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

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

Le pétitionnaire se référera également, utilement, aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives, en fonction des projets, à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations.

Ouvrages en saillie ou bordure du domaine public

Tous ouvrages, de quelque nature que ce soit, situés en avancée sur le domaine public, sont soumis à autorisation préalable.

Isolation thermique par l'extérieur

Dans le cas de réhabilitation visant à la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, l'occupation du domaine public pourra être autorisée sous réserve d'un dispositif sans ancrage au sol; sous réserve que cette dernière soit jugée pertinente au regard du mode constructif de l'immeuble et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Le projet pourra être refusé pour tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de voirie : largeur des trottoirs, sécurité...

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 4 mètres.

Enseignes et devantures commerciales

Les devantures commerciales, situées en rez-de-chaussée des immeubles, y compris les enseignes situées dans le plan de la façade, ne devront en aucun cas dépasser le niveau du plancher du 1er étage. La composition des devantures commerciales et enseignes devra impérativement respecter le parcellaire existant.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Le nombre d'enseignes par devanture est fixé à une dans le plan de la façade et une enseigne drapeau.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont

fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celles-ci est prise à partir du nu des murs de façades.

Les saillies, ci-après indiquées, ne pourront être autorisées qu'à l'intérieur de la zone piétonne ou le long des voies publiques présentant un trottoir d'une largeur minimum de 1 m.

- Socle de devanture : 0,20m ;
- Devantures : 0,18m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m : 0,30m.

Les enseignes drapeaux présenteront des mesures maximales de 0,90m en hauteur et 0,50m en largeur et seront situées à une hauteur de 3,50m à 4,50m par rapport au sol du domaine public.

Marquises et bâches

Les marquises et auvents fixes sont interdits.

Les protections solaires devront obligatoirement être mobiles.

L'avancée des bâches ou bannes ne sera pas supérieure à 2,00 m du nu extérieur de la façade ; aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne sera à moins de 2,20 m au-dessus du sol.

Dans les rues présentant un trottoir, les parties les plus en saillie seront à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les lambrequins présenteront une retombée maximum de 0,20 m.

Autres saillies

Les ouvrages suivants ne pourront être autorisés que dans les portions de voies ayant plus de 6 mètres de largeur effective et présentant des trottoirs d'une largeur minimum de 1,00 mètre.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celle-ci est prise à partir du nu des murs de façade et qu'aucun ouvrage ne sera en retrait de moins de 0,50 m par rapport au plan vertical passant par l'arête du trottoir.

- Ouvrage de récolte des eaux pluviales : 0,16m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m du sol : 0,30m ;
- Balcons ou bow-window situés à une hauteur supérieure à 3,50 m du sol : 0,80m ;
- Dépassées de toiture : 0,50m.

Marches

Il est interdit d'établir des marches ou tout autre ouvrage sur le domaine public.

Portes et volets

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public. Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors, doivent se rabattre sur le mur de façade et y être fixés.

Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux, hauteurs des percements, linteaux de briques, modénatures et décors,...) qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial. Le pétitionnaire se référera utilement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Préservation / valorisation du patrimoine bâti» qui traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des bâtiments repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de constructions édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

Toitures / Façades

↳ Pour les zones UA, UB et UC :

- les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Elles seront de teinte rouge à brun ou noire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- les façades

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

↳ Pour les zones UE et US :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

↳ Pour les zones A et N :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Elles seront de teinte rouge à brun ou noire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- les façades

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les autres constructions :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

Clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

Une clôture ne peut excéder une hauteur de 2 mètres à partir du terrain naturel d'implantation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent par ailleurs être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Implantation en bordure de voie

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures implantées le long d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou en retrait de celles-ci doivent, sur une hauteur maximale de deux mètres, être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté de dispositifs à claire voie ;
- de dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

La pose d'un grillage ou de treillis soudés ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement. Lors de la pose d'un grillage ou de treillis soudés, la clôture est doublée d'une haie vive diversifiée.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Conditions d'accès à une unité foncière constructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par une servitude de passage telle que prévue par le Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à ne pas compromettre la sécurité.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Conditions de desserte pour la collecte des déchets

Les points de collecte doivent être situés en bordure du domaine public et accessibles par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. La voie doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée.

Les voies de circulation seront conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte.

Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les conteneurs doit être envisagée.

ANNEXES ESSENCES LOCALES

LISTE DE VEGETAUX UTILISABLES NE COMPRENANT QUE DES ESSENCES LOCALES OU REGIONALES

Essences arbustives

Aubépine à un style, *Crataegus monogyna*
Cornouiller mâle, *Cornus mas*
Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
Eglantier, *Rosa canina*
Fusain d'Europe, *Euonymus europaeus*
Groseille, *Ribes rubrum*
If, *Taxus baccata* (feuillage persistant)
Nerprun purgatif, *Rhamnus cathartica*
Noisetier, *Corylus avellana*
Prunellier, *Prunus spinosa*
Saule à trois étamines, *Salix triandra*
Saule cendré, *Salix cinerea*
Saule marsault, *Salix caprea*
Saule des vanniers, *Salix viminalis*
Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
Sureau noir, *Sambucus nigra*
Troène commun, *Ligustrum vulgare*
Viorne obier, *Viburnum opulus*

Essences arbustives, plutôt sur sols acides

Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus* (feuillage persistant)
Bourdaie, *Frangula alnus*
Genêt à balais, *Cytisus scoparius* (feuillage persistant)
Houx, *Ilex aquifolium* (feuillage persistant)
Viorne lantane, *Viburnum lantana*

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois, *Lonicera periclymenum* (plutôt sur sols acides)
Lierre, *Hedera helix*

Essences arborescentes

Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
Charme, *Carpinus betulus* (essence adaptée à la conduite en têtard)
Chêne pédonculé, *Quercus robur*
Chêne sessile, *Quercus petraea*
Erable champêtre, *Acer campestre* (essence adaptée à la conduite en têtard)

Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*

~~Frêne commun, *Fraxinus excelsior* (essence adaptée à la conduite en têtard)~~, **ne plus planter à cause de la chalarose.**

Hêtre, *Fagus sylvatica*

Merisier, *Prunus avium*

Noyer commun, *Juglans regia*

Orme champêtre, *Ulmus minor*

Peuplier grisard, *Populus canescens*

Peuplier tremble, *Populus tremula*

Poirier sauvage, *Pyrus communis* (petit arbre)

Pommier sauvage, *Malus sylvestris* (petit arbre)

Robinier faux acacia, *Robinia pseudoacacia*

Saule blanc, *Salix alba* (essence adaptée à la conduite en têtard)

Tilleul à petites feuilles, *Tilia cordata*

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHAL^{EM}PIN

ACTIVITE PAR NATURE

4.2.2. REGLEMENT : LIVRE 2 : DISPOSITIONS PAR ZONE

JUILLET 2023



Révision du PLU approuvée le 18/12/2020

Modification simplifiée du PLU approuvée le 04/07/2022

Modification de droit commun du PLU approuvée le 23/09/2024



LUC FOUTRY,

Vu pour être annexé à la délibération en date du 23/09/2024,

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	6
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	6
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	6
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	7
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	7
II.1.2. Emprise au sol des constructions	7
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	8
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	9
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation	9
II.3.2. Traitement paysager	9
ARTICLE 4 - Stationnement	10
SECTION III - Équipements, réseaux	11
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	12
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	12
III.2.2. Assainissement	12
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	12
III.2.4. Réseaux divers	12
III.2.5. Propreté urbaine	13
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	14
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	14
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	14
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	15
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	15
II.1.2. Emprise au sol des constructions	15
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	16

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	18
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	18
II.3.2. Traitement paysager	18
ARTICLE 4 - Stationnement	18
SECTION III - Équipements, réseaux.....	19
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	20
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	20
III.2.2. Assainissement.....	20
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :.....	20
III.2.4. Réseaux divers	21
III.2.5. Propreté urbaine	21
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	22
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	22
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	22
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	22
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	23
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	23
II.1.2. Emprise au sol des constructions	23
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	24
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	25
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	25
II.3.2. Traitement paysager	25
ARTICLE 4 - Stationnement	25
SECTION III - Équipements, réseaux.....	26
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	27
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	27
III.2.2. Assainissement.....	27

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	27
III.2.4. Réseaux divers	28
III.2.5. Propreté urbaine	28
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	29
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	29
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	29
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	30
II.1.2. Emprise au sol des constructions	30
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	30
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	31
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation	31
II.3.2. Traitement paysager	31
ARTICLE 4 - Stationnement	32
SECTION III - Équipements, réseaux	33
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	33
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	33
III.2.2. Assainissement	33
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	33
III.2.4. Réseaux divers	34
III.2.5. Propreté urbaine	34
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	35
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions	35
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	35
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	35
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	36
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions	36
II.1.2. Emprise au sol des constructions	36
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :	36
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	37
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	37
II.3.2. Traitement paysager	37
ARTICLE 4 - Stationnement	37
SECTION III - Équipements, réseaux.....	38
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	38
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	38
III.2.2. Assainissement.....	38
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	38
III.2.4. Réseaux divers	39
III.2.5. Propreté urbaine	39
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	40
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	40
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	40
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	40
Articles suivants :	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	41
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	41
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	41
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	42
II.1.2. Emprise au sol des constructions	42
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	43
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	44
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	44
II.3.2. Traitement paysager	44

ARTICLE 4 - Stationnement	44
SECTION III - Équipements, réseaux.....	44
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	45
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	45
III.2.2. Assainissement.....	45
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	45
III.2.4. Réseaux divers	45
III.2.5. Propreté urbaine	46
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47
SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions.....	47
ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites	47
ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions	47
SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	48
ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	48
II.1.2. Emprise au sol des constructions	48
II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	48
II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	49
ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	49
II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation.....	49
II.3.2. Traitement paysager	50
ARTICLE 4 - Stationnement	50
SECTION III - Équipements, réseaux.....	51
III.2.1. Eau potable / Défense Incendie	51
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	51
III.2.2. Assainissement.....	51
III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :	51
III.2.4. Réseaux divers	52
III.2.5. Propreté urbaine	52
III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UA correspond au noyau historique de la ville et ses extensions immédiates. Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs). Il y est privilégié une implantation dense et continue le long des voies.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

Les hauteurs à respecter pourront également être dépassées dans le cadre de projets publics suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : hôpital, équipement sportif...

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables),

- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut

Si les constructions situées dans l'environnement immédiat du projet ont une hauteur supérieure à celles définies, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur moyenne constatée de ces bâtiments existants.

Dans le sous-secteur OAP 1, les constructions à usage principal d'habitation pourront comporter 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+3 ou R+2+un seul niveau de combles aménageables).

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes, 80% pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux et 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou de services.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, de façon à créer un ordre urbain continu.

Toutefois, une implantation en retrait de 5 mètres maximum à compter de l'alignement ou de

la limite en tenant lieu est autorisée pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public sous réserve du respect des conditions suivantes : que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. Pour certains cas particuliers, ce retrait de 5m maximum peut être modifié sous réserve que le projet présenté s'intègre harmonieusement à l'environnement proche.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur
- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Implantations par rapport aux limites non latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus

proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).
Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou

renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur UBa correspondant à des zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.
- un secteur UBb correspondant à des zones d'urbanisation moins denses, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,

- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les établissements à usage d'activités commerciales,
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liées à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

Les hauteurs à respecter pourront également être dépassées dans le cadre de projets publics suscitant des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles spécifiques : hôpital, équipement sportif...

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des constructions à usage d'activité mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 60% pour les autres constructions.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitations et leurs annexes. Cette emprise au sol est portée à 40% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer :

Dans le secteur UBa, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie
- soit, si la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur à 15m, avec un recul de 5m minimum et 25m maximum. Un recul de 5m devra être néanmoins respecté devant le garage ou en cas de stationnement devant le logement. Les « annexes d'usage propre aux fronts à rue » pourront s'implanter à l'alignement, s'ils sont conçus en harmonie avec la construction habitée, s'ils ne dépassent pas 1.60 m de haut et s'ils permettent de créer un rôle d'intégration harmonieuse des éléments techniques.

Dans le secteur UBb, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée avec un recul de 5m minimum et 25m maximum.

Dans toute la zone :

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur

- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Implantations par rapport aux limites non latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
 - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
 - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des

véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UC correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière,
- commerce de gros,
- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes dans la zone, à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- les établissements à usage d'activités commerciales,

- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisés dans la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10m au point le plus haut.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, la façade sur rue des constructions et installations doit être implantée avec un recul de 7m minimum et 20m maximum.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur
- au-delà de cette bande de 20m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3.20 m au faitage.

Les annexes d'une superficie maximale de 12m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Implantations par rapport aux limites non latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
 - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
 - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière,

des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement avec au minimum :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable, sur l'unité foncière.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable, sur l'unité foncière (y compris garage),

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces, à destination autre que l'habitat, en logement,
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- une place par logement < à 75m² de surface habitable.
- deux places de stationnement par logement > à 75 m² de surface habitable.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Cas particuliers :

Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il devra être créé :

- 0,5 place minimum par logement si le projet se situe à moins de 500m de la gare,
- 1 place minimum par logement si le projet se situe à plus de 500m de la gare.

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra

être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse ».

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone UE correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de services.

Il existe un sous-secteur UEr, dans lequel ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables.

Il existe un sous-secteur UEc, dans lequel ne sont autorisées que les constructions à vocation d'activité commerciale.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdites les usages, affectations, constructions, et activités suivantes :

- la création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les commerces non liés à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de vente générales ou spécialisées, sauf en secteur UEc,
- les dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...) autres que ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
- les affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,

Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Dans le secteur UEr, sont seuls autorisés :

- La création et l'extension des constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables

Dans le secteur UEc, sont seules autorisées les constructions à vocation d'activité commerciale, par exemple grandes surfaces de vente générales ou spécialisées.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$).

Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 20 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UEr avec une zone N.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Il est limité à : 70% de la surface totale affectée à l'opération.

II.3.2. Traitement paysager

Tout espace paysager à créer doit avant tout s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour éviter de défricher pour renaturer. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m² (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

Espaces paysagers communs extérieurs

Pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Normes

Pour les bâtiments à usage d'activités autres que les commerces, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone US correspond à une zone urbaine récréative et d'animation de plein air pouvant être destinée à recevoir du public. A vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, socio-éducative, de promenade, elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Sont interdits tous les types d'occupations ou d'utilisations du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont autorisés :

- Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités sportives, socio-éducatives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative.
- Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
- Les commerces et activités de service d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
- Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
- L'implantation temporaire d'ouvrages et de structures liées aux foires et chantiers.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

Dans la zone 1AUS, seuls sont autorisés les équipements sportifs et aires de jeux de plein air, avec en compléments quelques places de stationnement perméables.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'une justification technique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Non réglementé

II.3.2. Traitement paysager

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés.

Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Taille des places

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,30 m pour la largeur.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, **où les équipements présents à proximité ont une capacité a priori suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.**

Ces zones sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, pour chacune, les conditions d'aménagement et d'équipement. 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 de programmation.

La zone 1AU est divisée en sous-secteurs selon le tissu urbain que l'on souhaite y voir se développer. Les indices renvoient au règlement de la zone urbaine U correspondant :

- 1AUa pour une zone d'urbanisation future mixte de centre-bourg, régie par les règles de la zone UA
- 1AUb pour une zone d'urbanisation future mixte moyennement dense en périphérie de centre-bourg, régie par les règles de la zone UB.
- 1AUc pour une zone d'urbanisation future mixte peu dense, située en périphérie de centre-bourg, régie par les règles de la zone UC.
- 1AUe pour une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, située en périphérie proche du centre urbain, régie par les règles de la zone UE.
- 1AUu pour une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs, régie par les règles de la zone US.

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Se reporter au règlement de la zone U correspondante.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Pour toutes les zones : Les constructions, installations, et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

Pour les zones de projets :

- Pour les nouvelles constructions : se reporter à la zone U correspondante et aux OAP générales et de secteur,
- La réhabilitation et/ou l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, n'entraînant pas de changement de destination dudit bâtiment.

Articles suivants :

Se reporter au règlement de la zone U correspondante.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

ARTICLE 1 - Usages. affectations. constructions et activités interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE 2 - Usages. affectations. constructions et activités soumises à conditions

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager. Les constructions doivent être situées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m².
- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

- Les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments destinés à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation et des exploitations environnantes, dans la mesure où cette activité constitue le complément de l'exploitation agricole, et implantées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation, dans le respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues,
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, sans modification du volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, ...
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé « dit à la ferme » et qu'il se situe à proximité immédiate du siège d'une exploitation agricole ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables),
- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus haut

II.1.2. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 % de surface de plancher de la construction à laquelle elle se rattache.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD925 et 15m par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent respecter un retrait de 100 mètres par rapport aux limites des zones U ou AU, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation des exploitants.

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire doivent s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ou de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elles se rattachent et s'implanter à une distance de 25 mètres maximum de celle-ci (en tout point de la construction principale).

Les abris de jardins doivent se situer dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Non réglementé

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION I - Affectation des Sols et destination des constructions

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

ARTICLE 1 - Usages, affectations, constructions et activités interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE 2 - Usages, affectations, constructions et activités soumises à conditions

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que celle-ci ne compromet pas la qualité paysagère du site et est limitée à 40m² de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La construction d'une annexe à l'habitation à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de

25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m².

- Les abris de jardins implantés dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les travaux de restauration devront respecter rigoureusement la qualité des bâtiments. Des extensions pourront être autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Il pourra notamment s'agir d'hébergement de type hôtellerie et restauration, chambre d'hôtes et gîtes ruraux, salles de réception, ferme-auberge, d'équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux,

SECTION II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Hauteur des constructions

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur maximale des extensions et des annexes à l'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante.

- la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10m au point le plus haut.

II.1.2. Emprise au sol des constructions

Pour les exploitations agricoles ou forestières, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitations, l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol, dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

II.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD925 et 15m par rapport à l'axe des autres RD.

Pour les autres voies, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum

de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 2m minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire, ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même, ces règles ne s'appliquent pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les relais et les antennes.

II.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

II.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elles se rattachent et s'implanter à une distance de 25 mètres maximum de celle-ci (en tout point de la construction principale).

Les abris de jardins doivent se situer dans la limite d'un rayon de 50 mètres en tout point de la construction principale.

ARTICLE 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. dispositions générales

ARTICLE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1. Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet.

II.3.2. Traitement paysager

Non réglementé

ARTICLE 4 - Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions.

SECTION III - Équipements, réseaux

ARTICLE 1- Desserte par les voies publiques ou privées

La largeur des accès et voies doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments. Les voies en impasse doivent être limitées et aboutir à minima sur une continuité piétonne.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation

ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

III.2.1. Eau potable / Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III.2.2. Assainissement

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologie et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

III.2.3. Eaux pluviales et de ruissellement :

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le rejet au milieu naturel s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;

- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, le gestionnaire peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

III.2.4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

III.2.5. Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III.2.6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHALEMPIN

AZULEX PAR NATURE

4.2.3 LEXIQUE

JUILLET 2023



Révision du PLU approuvée le 18/12/2020

Modification simplifiée du PLU approuvée le 04/07/2022

Modification de droit commun du PLU approuvée le 23/09/2024



LOC FOUTRY,

Vu pour être annexé à la délibération en date du 23/09/2024,



LEXIQUE

Accès

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagée sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées. En revanche, une construction implantée à 50 centimètres de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci.

Annexe / construction annexe

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est adossée ou séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes : les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

Certaines annexes telles que les abris à vélos, abris à poubelles, éléments techniques (compteurs et boîtes aux lettres...) sont considérées comme annexes d'usage propre aux fronts à rue si elles ne dépassent pas 1.60 m de hauteur, si elles sont conçues en harmonie avec la construction existante et si elles permettent de créer un rôle d'intégration harmonieuse des éléments techniques.

Bande de constructibilité

Bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple). Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers.

Les bandes de constructibilité prévues au règlement sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (voie publique, voie privée, servitude de passage, etc.) ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe.

Clôtures

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés ;

- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type Evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...);
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m);
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés « hors sols » (profondeur minimale de 0,80m).

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur une parcelle de 1200 m² de surface de terrain, emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de 350 + 470 = 820 m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduits de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m² ;
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m² ;
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de 820 - 60 - 40 - 20 = 700 m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

Dents creuses

Par « dent creuse », il faut entendre :

- un terrain dépourvu de constructions, soit inséré dans un tissu construit, soit constituant la « dernière ligne » d'urbanisation de la zone ;
- desservi par une voie qui présente, ponctuellement, une largeur inférieure à 4 mètres.

Destinations et sous destinations

- Habitation (Logement / Hébergement)

Par « **habitation** », il faut entendre les résidences principales, les résidences secondaires, les structures d'hébergement (par ex : universitaires, jeunes travailleurs, hébergement d'urgence...) ainsi que les résidences services n'assurant pas d'accueil ou d'accompagnement social ou médico-social.

Entendre également les annexes et locaux techniques liés à l'habitation types garages, abri de jardin, piscine domestique...

Entendre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et les résidences mobiles relatives à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les hébergements à vocation touristique comprenant moins de 5 chambres, au total sur l'unité foncière quelle que soit la disposition des hébergements, sont rattachés à la destination « habitation ». Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation régissant les établissements recevant du public (ERP), ces établissements relèveront donc de la catégorie « hébergements hôteliers et touristiques ».

La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

- Commerce et activités de service

Par « **artisanat** », il faut entendre toute activité de production, transformation, de réparation ou de prestation de service, faisant appel à peu de main d'œuvre, pouvant entraîner la

prestation d'un service, et à titre accessoire la vente directe de biens matériels. Voir également la définition de la destination «industrie»

Par « **commerce de détail** », il faut entendre toute activité économique d'achat et de vente de biens au grand public, ces biens étant destinés à la consommation domestique des particuliers ou des ménages.

Par « **restauration** », il faut entendre tout établissement commercial, où l'on sert des repas contre paiement. Ne relèvent pas de cette catégorie les cantines scolaires.

Par « **commerce de gros** », il faut entendre toute activité d'achat et de revente, sans transformation, d'articles ou produits à des détaillants ou intermédiaires, usagers industriels ou professionnels... sans vente directe au public.

Par « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », il faut entendre toute activité économique de vente de services au public, particulier ou professionnel. Relèvent de cette catégorie les services tels que compagnies d'assurances, agences immobilières, banques...

Par « **hébergement hôtelier et touristique** », il faut entendre toute forme d'hébergement touristique à caractère temporaire de type hôtel, résidence de tourisme, terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, village vacances, aire d'accueil de caravanes et camping-car, gîtes de plus de 5 chambres....

Par « **cinéma** », il faut entendre toute salle de spectacles ou l'on assiste à des projections cinématographiques.

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Par « **bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », il faut entendre toute activité à vocation administrative réalisée par les personnes publiques et assimilées.

Par « **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** », il faut entendre toute activité à vocation technique des personnes publiques et assimilées.

Relèvent de cette catégorie les aires de stockage et de traitement des déchets, station d'épuration, station de potabilisation...

Par « **établissements d'enseignement** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées liée à l'enseignement et la formation professionnelle y compris leurs annexes et locaux techniques destinés à un apprentissage.

« **Établissements de santé et d'action sociale** » : Relèvent de cette catégorie les établissements publics ou privés assurant un accueil, service ou prestation dans le domaine médical (hôpitaux, cliniques, EHPAD, centres médicaux...)

Relèvent également de cette catégorie les centres sociaux, centres médico-psychologiques, résidences à vocation sociale ou médico-sociale...

Par « **salles d'art et de spectacles** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique ou aux représentations d'activités culturelles, y compris leurs annexes et locaux techniques.

Par « **équipements sportifs** », il faut entendre toutes constructions, installations, ouvrages destinées à la pratique sportive et à l'accueil du public, y compris leurs annexes et locaux techniques.

« **Autres équipements recevant du public** » : Relèvent de cette catégorie les établissements pénitentiaires, de culte, de loisirs...

- Exploitation agricole et forestière

Par « **exploitation agricole** », il faut entendre l'ensemble des activités agricoles, ayant un caractère professionnel et exercées à titre principal :

- par nature : activité de production végétale ou animale,
- par relation : activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

a) les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, jus, conserves...)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

b) les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de bio gaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, d'un cheval ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément.

Par « **exploitation forestière** », il faut entendre toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation, la production ou le stockage de matières premières ou de matériels, engins et matériaux liés à l'activité forestière.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Par « **industrie** », il faut entendre toute activité de production / fabrication de biens matériels à partir de matières premières brutes, par l'utilisation de machineries, d'équipements lourds et de processus spécifiques (par exemple : sidérurgie, chimie, génie civil ...). Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale. Les entreprises de travaux publics et génie civil relèvent par exemple de cette catégorie.

Par « **entrepôt** », il faut entendre toute activité de stockage de marchandises, de matériel ou de véhicules. Les sociétés de transport / logistique relèvent de cette catégorie, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs également. Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination «entrepôt» lorsqu'ils représentent au plus 30% de la surface de plancher totale.

Par « **centre de congrès ou d'exposition** », il faut entendre tout lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences ou d'événements professionnels d'envergure.

Par « **bureaux** », il faut entendre toute activité administrative, technique ou scientifique de direction, de gestion, d'études, d'ingénierie... destinés à la prestation d'un service d'expertise, de conseil ou d'assistance aux particuliers ou aux professionnels : relèvent de cette catégorie tous services administratifs, prestations «intellectuelles», bureaux d'étude et de contrôle... ne générant pas de vente d'un bien «matériel» ou «immatériel» de consommation courante et ne générant pas un accueil de public régulier et important.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être qualifié de voie. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les places, jardins et parcs publics...

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés.

Les espaces paysagers communs extérieurs

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisirs, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces.

Extension

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë, adossée à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Est considéré comme extension, une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante. Au-delà, il sera considéré une nouvelle construction.

Limites séparatives

Les limites séparatives latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, une voie privée ouverte à la circulation publique) ou une autre emprise publique.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Réhabilitation

L'opération de réhabilitation vise à intervenir sur un bâtiment existant en vue d'en conforter la structure, d'en améliorer son confort ou de restructurer/augmenter sa surface.

Une réhabilitation peut entraîner une extension de la surface de plancher existante, en surface ou en hauteur.

Redans ou redent

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.

Surface de Plancher - Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° : Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° : Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° : Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° : Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° : Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° : Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° : Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° : D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Par « voie » il faut entendre l'ensemble constitué par la chaussée et le cas échéant : les pistes cyclables, les trottoirs, les aménagements piétonniers, les stationnements, les espaces verts et le mobilier urbain aménagés le long de la chaussée.