

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

3

COMMUNE de

**CHATELDON**

Version initiale nov  
2015, modifiée mai,  
juillet 2016

**SCP DESCOEUR F et C**

**Architecture et Aménagement du Territoire**

49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

**Atelier de paysage Claude CHAZELLE** (Étude paysagère)

7 avenue Marx Dormoy  
63000 Clermont Fd  
Tel 0473355585  
Mail : atelier@chazellepaysage.com

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

**PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 31 mars 2011

**ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 9 septembre 2016

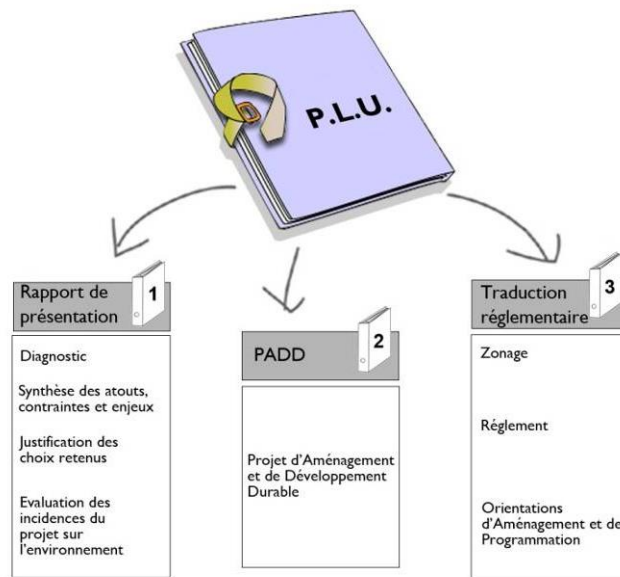
**APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES  
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...





## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AC.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT UGA1.....	28

## Dispositions applicables aux zones Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

2 sous-secteurs sont distingués :

- **Ud** : correspond aux cœurs anciens des villages principaux composant le territoire.
- **Uda** : délimite la partie historique du bourg de Châteldon (cœur et faubourgs attenants).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>Ud1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel.</li> </ul>
<p><b>Ud2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les garages ou abris ouverts, à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- La réfection et l'extension des installations classées existantes (interdites à l'article Ud1) à la condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ud3</b> Accès et voirie</p>	<p>1 - Accès Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>2 - Voirie Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>Ud4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p>1 - Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p> <p>2 - Assainissement -Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales</p>

	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau</p> <p>3 – Réseaux secs</p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>Ud5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>Ud6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à la limite de propriété par rapport aux voies privées.</p> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle.</li> <li>- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1 m.</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Ud7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour les parties de constructions ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 3 m minimum devra être respectée.</p> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m.</li> <li>- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Ud8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Ud9</b> EMPRISE AU SOL</p>	<p>Non fixée</p>
<p><b>Ud10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 m en secteur Uda</li> <li>- 9 m en secteur Ud.</li> </ul> <p>La hauteur est portée à 2.10 m pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</p>

	Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.
--	--

<p><b>Ud11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> <li>- Les toitures seront de teinte rouge.</li> <li>- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.</li> <li>- En secteur Uda, les menuiseries extérieures sont concernées par cette disposition.</li> <li>- Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>*soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 2m) doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,</li> <li>*-soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses d'aspect bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.50m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, ce type de clôture est interdit.</li> </ul> </li> </ul>
---	--

<p><b>Ud12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement</li> <li>- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.</li> </ul>
--------------------------------------	---

<p><b>Ud13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>
--	---

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ud14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	Non fixé.
--	-----------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>Ud15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	Non réglementé.
---	-----------------

<p><b>Ud16</b> Obligations en matière d'infrastructures réseaux et de communications électroniques</p>	Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.
--	--

# Dispositions applicables aux zones **Up**

Up

La zone Up cible des sites d'intérêt patrimonial à préserver (le château et son parc, le jardin des Cordeliers) situés en centre bourg.

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Il s'agit d'un secteur aux enjeux les plus forts en termes de patrimoine ancien et traditionnel et de sa mise en valeur.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Up1 Sont interdits

- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions indépendantes à usage d'habitation, agricole, forestier ou industriel.

### Up2 Sont autorisés sous conditions

- Le changement de destination des bâtiments sous réserve que ce changement ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Up3 Accès et voirie

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### 2 - Voirie

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Up4 Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

#### 2 - Assainissement

##### -Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

##### -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

#### 3 - Réseaux secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

### Up5 Caractéristiques des terrains

Non fixées.

### Up6

Les constructions doivent être implantées :

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,</li> <li>- soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</li> <li>- ou avec un retrait de 0 à 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</li> </ul> <p>Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 3 m.</p> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Up7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour les parties de constructions ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.</p> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Up8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Up9 EMPRISE AU SOL</b></p>	<p>Non fixée</p>
<p><b>Up10 Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder une verticale donnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 m.</li> <li>- 2.10 m à l'égout de la toiture pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...):</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>Up11 Aspect extérieur - architecture - clôtures</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> <li>- Les toitures seront de teinte rouge.</li> <li>- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en traitement de façades. Les menuiseries extérieures sont concernées.</li> </ul>
<p><b>Up12 Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>Up13 Espaces libres et plantations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> </ul>



- Les plantations existantes de qualité (arbres à haut jet visible depuis le domaine public) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

**Up14**  
**Coefficient d'occupation du sol**

Non fixé.

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

**Up15**  
 Obligations en matière de **performances énergétiques** et **environnementales**

Non réglementé.

**Up16**  
 Obligations en matière **d'infrastructures réseaux** et **de communications électroniques**

Non réglementé.

# Dispositions applicables aux zones Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Plusieurs secteurs sont distincts :

- Le secteur **Ug** correspond aux zones périphériques du Bourg de Châteldon (en dehors du SPR).
- Le secteur **Uga** recouvre des quartiers périphériques de Châteldon (situés dans le SPR). Ces secteurs sont d'urbanisation récente et offrent des zones de sensibilité visuelle en relation avec le centre bourg.
- Le secteur **Uga1** identifie un quartier périphérique du centre bourg de Châteldon, lequel se distingue par l'obligation de respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur (annexé au règlement).
- Le secteur Ug2 correspond aux zones périphériques des villages principaux du territoire.
- Le secteur Uga2 correspond aux zones périphériques des villages principaux du territoire situés dans le SPR.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Ug1 Sont interdits

- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel.

### Ug2 Sont autorisés sous conditions

- La réfection et l'extension des installations classées existantes interdites à l'article Ug1 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les garages ou abris ouverts, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 25 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En secteur Uga1 : les nouvelles constructions sous condition de respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Ug3 Accès et voirie

1 - Accès  
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie  
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.  
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Ug4 Desserte par les réseaux

1 - Eau  
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.

2 - Assainissement  
-Eaux usées

	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau</p> <p>3 – Réseaux secs</p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>Ug5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>Ug6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</li> <li>- ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.</li> </ul> <p>Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</p> <p>En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p> <p>En secteur Uga1 : les nouvelles constructions doivent respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur.</p>
<p><b>Ug7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>- Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum.</li> </ul> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m.</li> <li>- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p> <p>En secteur Uga1 : les nouvelles constructions doivent respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur.</p>
<p><b>Ug8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Ug9</b> EMPRISE AU SOL</p>	<p>Non fixée</p>

<p><b>Ug10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 m en secteurs Ug, Uga,</li> <li>- En secteur Uga1 : les nouvelles constructions doivent respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur (soit 7 ou 9m selon les secteurs de la zone).</li> <li>- 6 m en secteurs Ug2.</li> <li>- La hauteur est portée à 2.10m pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
--	--

<p><b>Ug11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte rouge.</li> <li>- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.</li> <li>- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.</li> <li>- Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.50m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.</li> <li>- soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, ce type de clôture est interdit.</li> </ul> </li> <li>- En secteur Uga1 : les nouvelles constructions doivent respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur.</li> </ul>
---	--

<p><b>Ug12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
--------------------------------------	--

<p><b>Ug13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> <li>- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</li> </ul>
--	---

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ug14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non fixé.</p>
--	------------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>Ug15</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
--------------------	------------------------

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**Ug16**  
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Ug

# Dispositions applicables aux zones Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions publiques ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>Ue1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.</li> </ul>
<p><b>Ue2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ue3</b> Accès et voirie</p>	<p>1 - Accès Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>Ue4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p>1 - Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p> <p>2 - Assainissement -Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau</p> <p>3 – Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>Ue5</b></p>	<p>Non fixées.</p>

<b>Caractéristiques des terrains</b>	
<b>Ue6 Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<b>Ue7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<b>Ue8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Implantation libre.</p>
<b>Ue9 EMPRISE AU SOL</b>	<p>Non fixée</p>
<b>Ue10 Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 6 m.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<b>Ue11 Aspect extérieur - architecture - clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte rouge.</li> <li>- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.</li> <li>- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en traitement de façades. Les menuiseries extérieures sont concernées par cette disposition.</li> </ul>
<b>Ue12 Stationnement</b>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité de la zone : 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- Pour les autres constructions : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Ue13 Espaces libres et plantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> </ul>

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<b>Ue14</b> Coefficient d'occupation du sol	Non fixé.
--	-----------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<b>Ue15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
---	-----------------

<b>Ue16</b> Obligations en matière d'infrastructures réseaux et de communications électroniques	Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.
--	--

Ue

# Dispositions applicables aux zones Ui

La zone Ui est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Le secteur Uia1 cible le lieudit Chez Postillon, où la mixité des vocations est autorisée.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>Ui1</b> <b>Sont interdits</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</del></li> <li>- <del>Les nouvelles constructions à usage agricole.</del></li> <li>- <del>Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.</del></li> </ul>
<p><b>Ui2</b> <b>Sont autorisés sous conditions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>En secteur Uia : Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.</del></li> <li>- <del>L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.</del></li> <li>- <del>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif.</del></li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ui3</b> <b>Accès et voirie</b></p>	<p>1 - Accès Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>2 - Voirie Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>Ui4</b> <b>Desserte par les réseaux</b></p>	<p>1 - Eau Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>2 - Assainissement -Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré -traitement approprié. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.</p>

	<p>3 – Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>Ui5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>Ui6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions, doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avec un retrait minimum de 5 m pour les logements et bureaux</li> <li>- avec un retrait minimum de 10 m pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté</li> <li>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</li> </ul>
<p><b>Ui7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>Ui8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>Ui9</b> EMPRISE AU SOL</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.</p>
<p><b>Ui10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 8 m. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>Ui11</b> Aspect extérieur - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte grise, mate ou rouge sombre.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. En secteur Uia, les menuiseries extérieures sont concernées par cette disposition.</li> <li>- Les bardages translucides sont autorisés.</li> <li>- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.</li> <li>- Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, seront plantées. Elles pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 2 m.</li> </ul>
<p><b>Ui12</b> Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.</li> <li>- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités : de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 25m<sup>2</sup></li> </ul>

Ui

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<p><b>Ui13</b> Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> <li>- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</li> </ul>

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Ui14</b> Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non fixé.</p>
--	------------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>Ui15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé.</p>
---	------------------------

<p><b>Ui16</b> Obligations en matière d'infrastructures réseaux et de communications électroniques</p>	<p>Non réglementé.</p>
--	------------------------

Ui

# Dispositions applicables aux zones Uj

La zone Uj est une zone de jardins où seuls les abris, les piscines et les constructions à usage horticole sont autorisés.

Le sous secteur Uj1 se distingue par l'obligation de respecter le plan d'aménagement défini sur ce secteur.

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>Uj1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, forestier ou industriel.</li> <li>- La transformation de cabane de jardin en garage.</li> </ul>
<p><b>Uj2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cabanes de jardins ou abris de 10 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les piscines avec le local technique sous réserve d'une par unité foncière.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>Uj3</b> Accès et voirie</p>	<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.</p>
<p><b>Uj4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Uj5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Uj6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>Uj7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>Uj8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>

<b>Uj9</b> <b>EMPRISE AU SOL</b>	Sans objet.
<b>Uj10</b> <b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 3 m. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.
<b>Uj11</b> <b>Aspect extérieur - architecture - clôtures</b>	Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.
<b>Uj12</b> <b>Stationnement</b>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
<b>Uj13</b> <b>Espaces libres et plantations</b>	Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<b>Uj14</b> <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	Non réglementé.
---	-----------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<b>Uj15</b> <b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Non réglementé.
<b>Uj16</b> <b>Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques</b>	Non réglementé.

Uj

# Dispositions applicables aux zones A, Ac

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

Le secteur Acs est un secteur réservé à une activité spécifique, de services, en lien avec les animaux.

L'indice « \* » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>A1</b> <b>Sont interdits</b></p>	<p>En zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'industries, agricoles ou forestières.</li> </ul> <p>En zones Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole, les hébergements hôteliers, les bureaux et commerces, les constructions à usage artisanal ou industriel.</li> </ul> <p>En zone Acs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité de services liés aux animaux, les constructions à usage industriel.</li> </ul>
<p><b>A2</b> <b>Sont autorisés sous conditions</b></p>	<p>En Zones A et Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition             <ul style="list-style-type: none"> <li>• que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>• que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> </ul> </li> <li>- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile □, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'extension des constructions existantes sous condition d'une vocation agricole.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.</li> </ul> <p>En Zones Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'activité agricole.</li> </ul> <p>En zone Acs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'activité de services liés aux animaux, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à cette activité.</li> </ul>

A Ac

Page 22

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>A3</b> <b>Accès et voirie</b></p>	<p>1 - Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>A4</b> <b>Desserte par les réseaux</b></p>	<p>1 - Eau Toute construction à usage d'habitation et toute installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.</p> <p>2 - Assainissement -Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>3 – Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>A5</b> <b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>A6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>En secteur A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</li> <li>- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.</li> </ul> <p>En secteur Ac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques.</li> <li>- Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>A7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.</p> <p>Dans le cadre des constructions déjà implantées à moins de 5m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>A8</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>Implantation libre.</p>

A AC

<p><b>A9</b> <b>EMPRISE AU SOL</b></p>	<p>En secteur A : L'emprise au sol est limitée à 20%. En secteur Ac : L'emprise au sol est limitée à 40%. En secteur Acs : L'emprise au sol est limitée à 40%.</p>
<p><b>A10</b> <b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m pour les constructions à usage d'habitation.</li> <li>- 12 m pour les bâtiments d'exploitation</li> <li>- 10 m pour les serres</li> <li>- 15 m pour les silos agricoles.</li> <li>- La hauteur est portée à 2.10 m à l'égout de la toiture, pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</li> </ul> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>A11</b> <b>Aspect extérieur - architecture - clôtures</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> </ul> <p>-Constructions à usage d'habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte rouge.</li> <li>- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en façade. En secteur Aa, les menuiseries extérieures sont concernées par cette disposition.</li> <li>- Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.</li> </ul> <p>-Constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte grise, mate, en secteur Aa.</li> <li>- Les bardages métalliques devront être pré laqués d'usine d'aspect mat.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures et les serres agricoles ne sont pas concernées).</li> </ul>
<p><b>A12</b> <b>Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>A13</b> <b>Espaces libres et plantations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</li> <li>- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> </ul>

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>A14</b> <b>Coefficient d'occupation du sol</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
--	------------------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>A15</b> Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>A16</b> Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Non réglementé.</p>

A AC

# Dispositions applicables aux zones N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'indice ✱ indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

L'indice « a » rappelle l'appartenance de ces zones au SPR (procédure en cours parallèlement au PLU).

Dans le secteur SPR identifié dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au règlement du SPR annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du SPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p><b>N1</b> Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.</li> <li>- Les nouvelles constructions à usage industriel.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerce, d'entrepôt.</li> </ul>
<p><b>N2</b> Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition             <ul style="list-style-type: none"> <li>• que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>• que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à 4 m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.</li> <li>• que cette extension ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> </ul> </li> <li>- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ☐, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>

N

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>N3</b> Accès et voirie</p>	<p>1 - Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p><b>N4</b> Desserte par les réseaux</p>	<p>1 - Eau Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p> <p>2 - Assainissement -Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>-Eaux pluviales</p>

Page 25

	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>3 – Réseaux secs</p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p><b>N5</b> Caractéristiques des terrains</p>	<p>Non fixées.</p>
<p><b>N6</b> Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5 m.</p> <p>Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>N7</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.</p> <p>Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>
<p><b>N8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation libre.</p>
<p><b>N9</b> EMPRISE AU SOL</p>	<p>L'emprise au sol est limitée à 20%.</p>
<p><b>N10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 6 m.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>
<p><b>N11</b> Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</li> <li>- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.</li> <li>- Lorsqu'il y a couvertures, elles seront de teinte unique sur l'ensemble du bâtiment</li> <li>- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.</li> <li>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en façade. En secteur Na, les menuiseries extérieures sont concernées par cette disposition.</li> <li>- Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. Les teintes devront être compatibles avec le nuancier an annexe du PLU.</li> </ul>

N

<p><b>N12</b> <b>Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>N13</b> <b>Espaces libres et plantations</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.</li> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</li> <li>- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.</li> <li>- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> <li>- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</li> <li>- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</li> </ul>

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p><b>N14</b> <b>Coefficient d'occupation du sol</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
--	------------------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

<p><b>N15</b> Obligations en matière de <b>performances énergétiques</b> et <b>environnementales</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
--	------------------------

<p><b>N16</b> Obligations en matière <b>d'infrastructures réseaux</b> et <b>de communications électroniques</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
---	------------------------

# Dispositions applicables au lotissement Uga1

<p>Permis d'Aménager - Quartier Les Champs  <small>Région Auvergne-Rhône-Alpes - Département Puy-de-Dôme - Commune de Chateldon - Lotissement Uga1</small></p>	<p><b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>  <small>M. le Maire                  M. le Maire-adjoint                  M. le Maire-adjoint                  M. le Maire-adjoint</small></p>
--	---

	<p><b>PIECE N°10</b></p>		<p><b>DATE</b>                  11/05/15</p>
---	--------------------------	--	--

## Règlement de lotissement

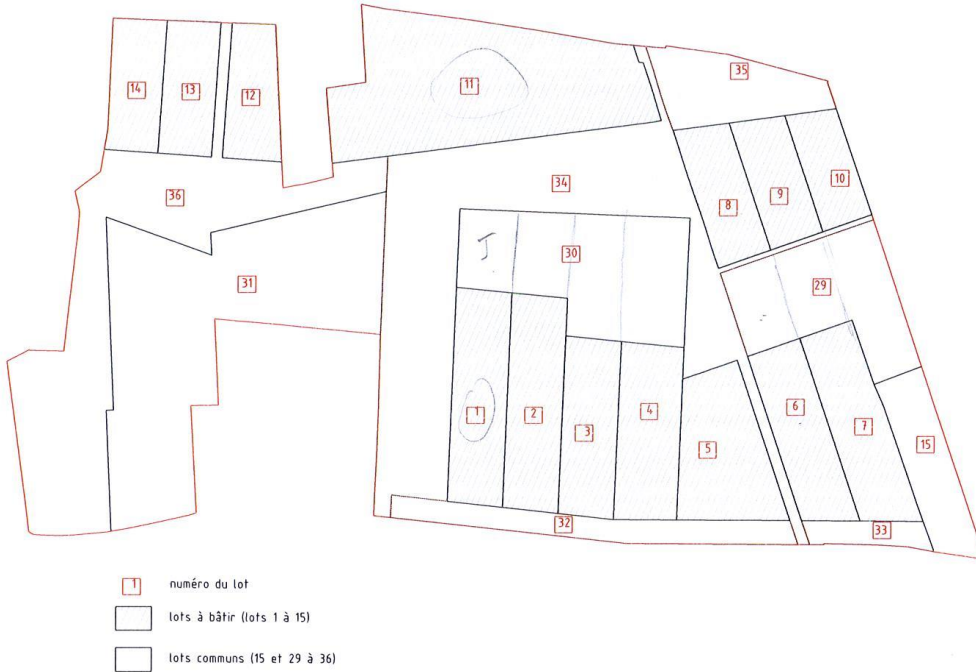
N

<p><b>/ EQUIPE MAITRISE D'OEUVRE</b>  <b>MANDATAIRE / BORIS BOUCHET ARCHITECTES</b>  <small>20 Avenue de la République - 63000 Clermont Ferrand                  Tél : 04 71 23 23 23                  M. Bouchet - m.bouchet@borisbouchet.com</small></p>	<p><b>Géoval - BET VRD</b>  <small>10 Rue de la République - 63000 CLERMONT FERRAND                  Tél : 04 71 23 23 23 - Fax : 04 71 23 23 23</small></p> <p><b>Enthalpie - BET Environnemental</b>  <small>10 Rue de la République - 63000 CLERMONT FERRAND                  Tél : 04 71 23 23 23 - Fax : 04 71 23 23 23</small></p>
--	--

## SOMMAIRE

_	RÉPARTITION DES LOTS _____	PAGE 1
_1 /	ACCÈS ET VOIRIE _____	PAGE 2
_2 /	DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	PAGE 4
_3/	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS _____	PAGE 4
_ 4/	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS _____	PAGE 4
	4.1 ZONE CONSTRUCTIBLE _____	PAGE 4
	4.2 ZONE NON CONSTRUCTIBLE _____	PAGE 4
	4.3 SURFACE DE PLANCHER _____	PAGE 10
	4.4 NATURE DES SOLS _____	PAGE 10
_5/	ASPECT EXTÉRIEUR _____	PAGE 11
	5.1 TOITURES _____	PAGE 11
	5.2 CLÔTURES _____	PAGE 13
	5.3 FAÇADES _____	PAGE 15
	5.4 MENUISERIES _____	PAGE 15
_6/	STATIONNEMENTS _____	PAGE 15

RÉPARTITION DES LOTS



Plan: répartition générale des lots

L'aménagement du quartier Les Champs prévoit la réalisation de 14 lots à bâtir (LOTS n°1 à 14) et d'un espace de prairie traversé par des chemins (non carrossables).

## 1/ ACCÈS ET VOIRIE

Les accès carrossables se feront obligatoirement à partir des voies existantes : rue du Stade et rue des Ecoles.

### POUR LES LOTS 1 À 7 :

L'accès automobile se fait obligatoirement depuis la rue du Stade, par le biais de passages carrossables sur la noue. La largeur de cet accès est fixée à 3,50 mètres. (voir schéma 1.a et 1b)

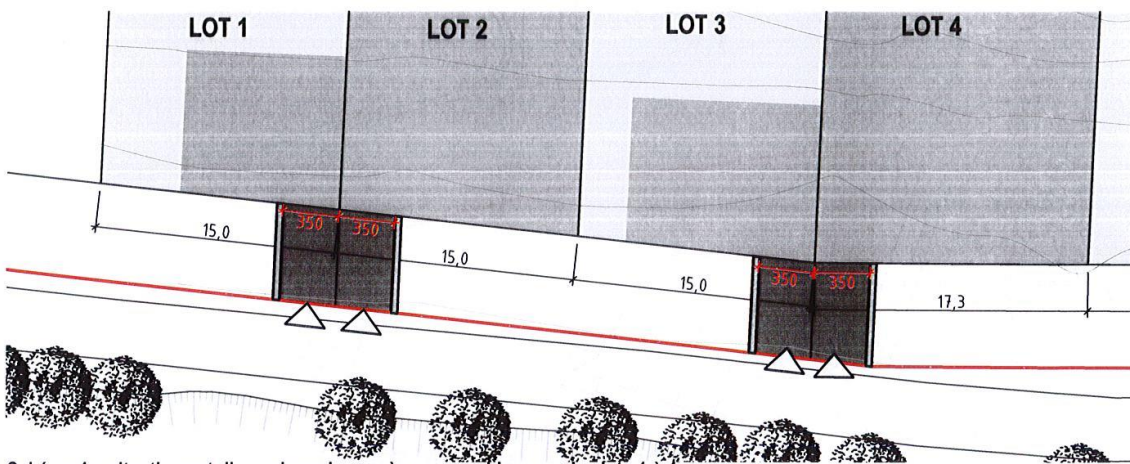


Schéma 1a. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 1 à 4

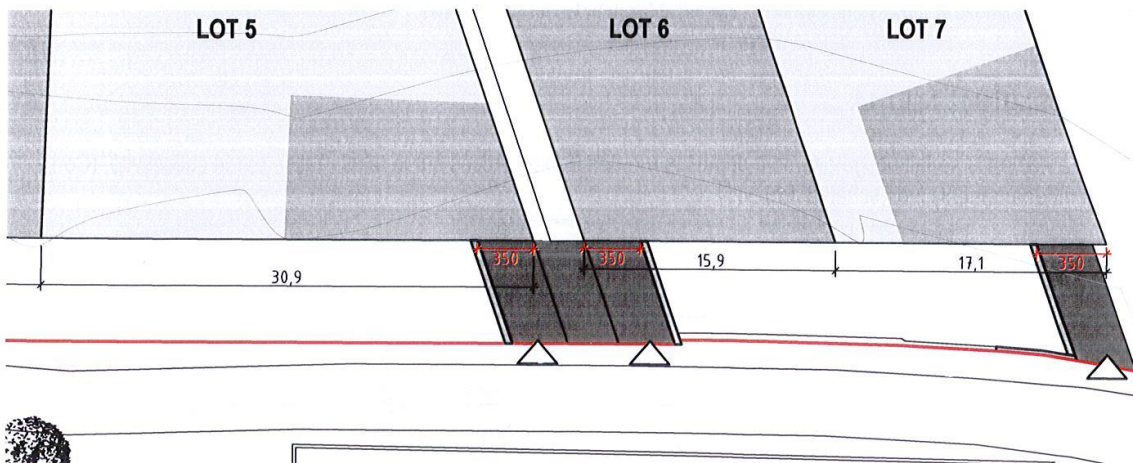


Schéma 1b. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 5 à 7

N

**POUR LES LOTS 8,9,10:**

L'accès automobile se fait obligatoirement depuis la rue des Ecoles, au niveau de la placette. La largeur de cet accès est fixée à 3,60 mètres.  
(voir schéma 1.c)

**POUR LE LOT 11:**

L'accès automobile se fait obligatoirement depuis la rue des Ecoles, au niveau de la placette. La largeur de cet accès est fixée à 4,70 mètres.  
(voir schéma 1.c)

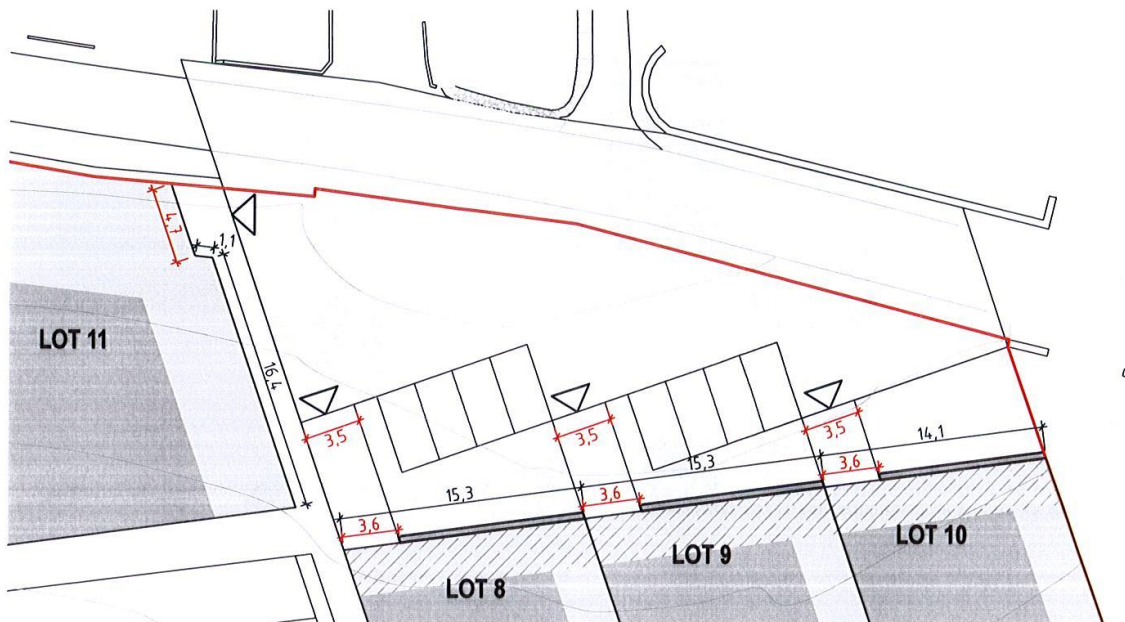


Schéma 1.c. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 8,9,10 et 11

**POUR LES LOTS 12 13 ET 14:**

L'accès automobile se fait obligatoirement depuis la rue des Ecoles. Accès sur le talus réalisé par la collectivité. (Commune ou département) (voir schéma 1.c)

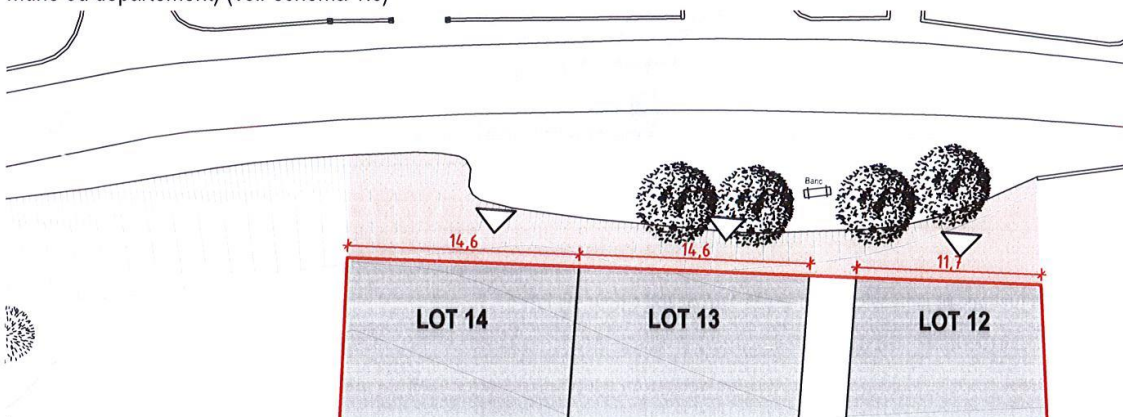


Schéma 1.d. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 12 13 14

## -2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### - ASSAINISSEMENT

a. eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public

b. eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain peuvent verser les eaux pluviales vers le réseau de noues propre au lotissement.

## 3/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots destinés à la vente ont leur forme et caractéristiques définies au plan de composition joint au dossier.

## 4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES, AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS :

Pour chacune des parcelles, il peut exister trois zones:

4.1 -une zone constructible principale (Z.C.P) : pour l'implantation de l'habitation

4.2 -une zone constructible secondaire (Z.C.S) : pour l'implantation d'un garage ou annexe à l'habitation en bordure de la rue du stade (pour les lots 1,3,5,7)

4.2 - une zone non constructible (Z.N.C)

### 4.1- ZONE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE Z.C.P

Sont autorisés :

- les constructions
- les revêtements imperméables
- les ouvrages d'aménagements nécessitant des fondations

Pour les lots 2,4,6,8,9,10 les zones constructibles peuvent comprendre l'habitation et les annexes à l'habitation (garage/abri).

Pour les lots 1,3,5,7 les parties annexes à l'habitation liées au stationnement des véhicules (garage, abris voiture) ne peuvent pas être construites sur les zones constructibles principales (voir ci-après).

### 4.2- ZONE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE Z.C.S

Pour les lots 1,3,5 et 7, une zone constructible secondaire prévoit la construction d'annexe à l'habitation liées au stationnement des véhicules (garage, abris voiture). Cette zone est en partie basse du terrain, en limite d'accès Rue du Stade. Sur cette zone la hauteur du bâti ne doit pas excéder 2m50 au point le plus haut de la construction sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

Remarque. Sur les zones constructibles secondaires, les pentes de toit ne peuvent excéder 20%.

### 4.2. - ZONE AMENAGEABLE NON CONSTRUCTIBLE (Z.N.C.)

Sont interdits :

- les constructions
- les ouvrages dépassant dont le niveau fini est à + 20 cm maximum du terrain naturel projet
- surface imperméable de plus de 90 m<sup>2</sup>
- les ouvrages destinés à la circulation ou au stationnement des véhicules motorisés à l'exception du lot 11, et des lots 8,9,10 sur la partie hachurée en gris (bande de 3m entre la limite parcellaire côté placette et la zone constructible).

4

## LOTS 1, 2, 3 et 4

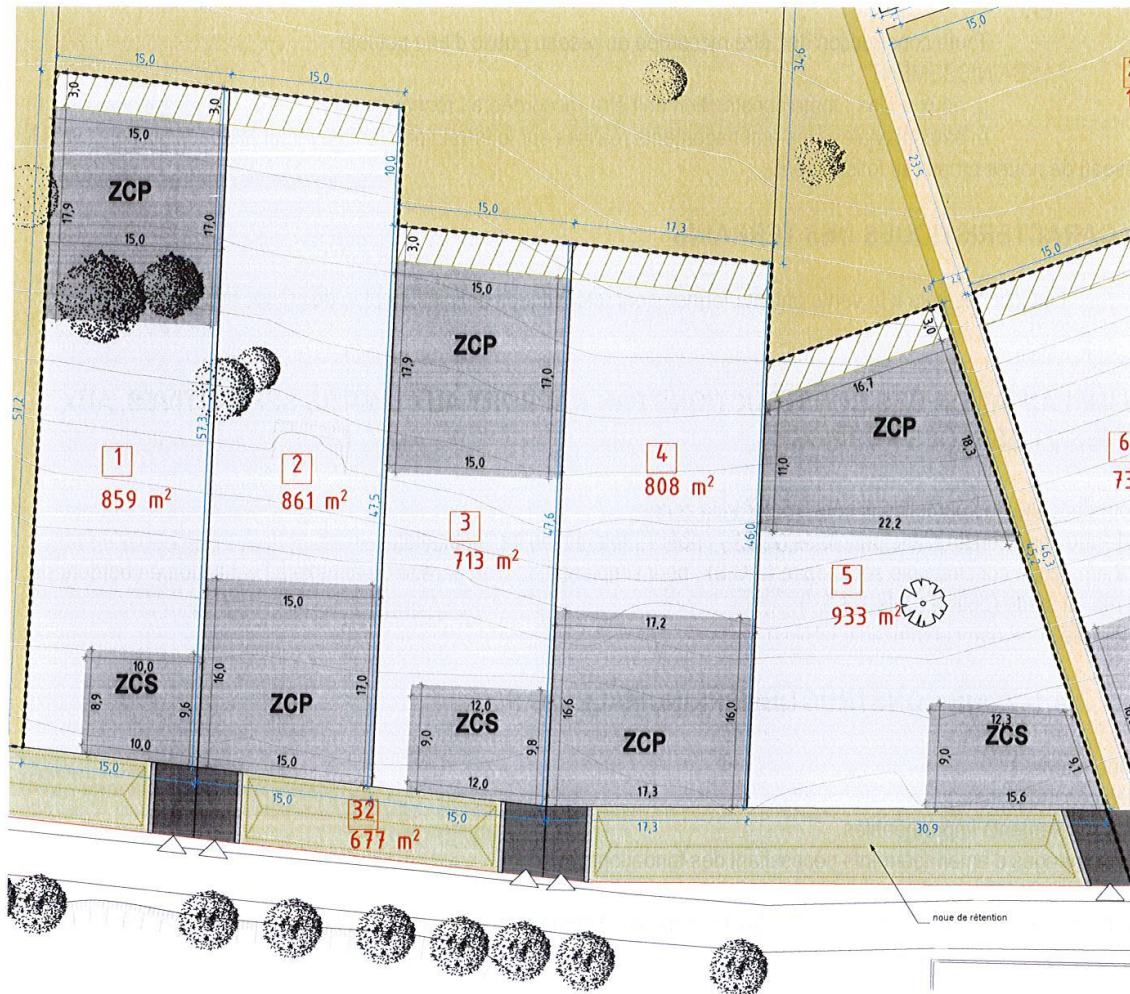
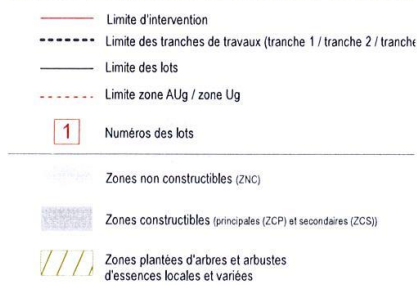


Schéma 4.a. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur les lots 1 à 4



## LOTS 5,6,7

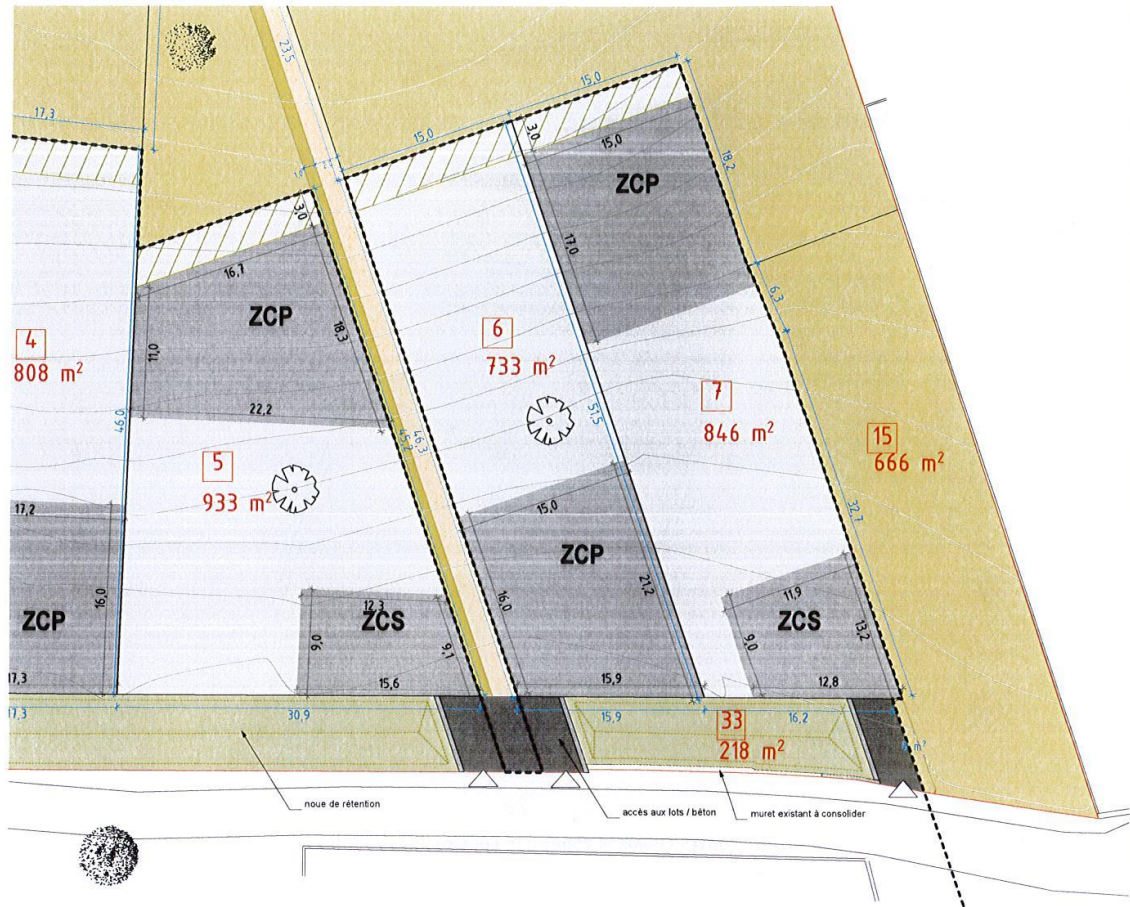
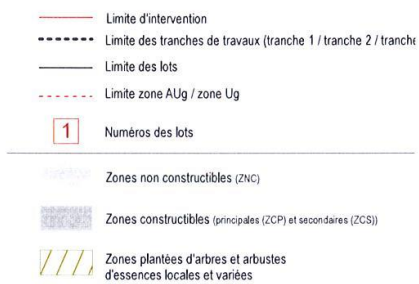


Schéma 4.b. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur les lots 5 à 7





# LOT 11

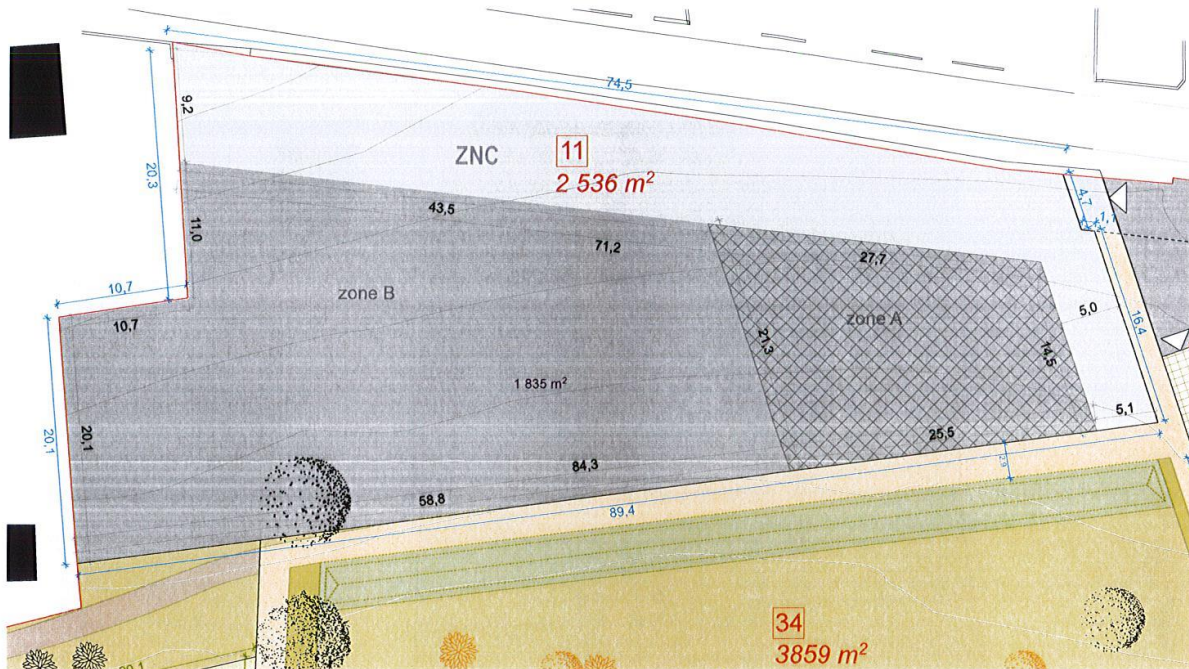
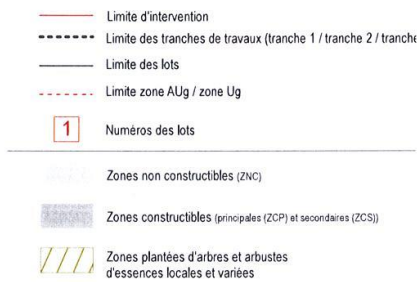


Schéma 4.d. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur le lot 11



**Règles différentes pour la hauteur de bâti en zone A et B :**

**Zone A :**



Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

**Zone B :**



Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

N



### **4.3 Surface de plancher**

Pour les lots 1 à 10 et 12 à 14 La surface maximum de plancher est de 250 m<sup>2</sup> pour chaque parcelle.

Pour le lot 11 la surface maximum de plancher est de 1500 m<sup>2</sup>. Le lot 11 est divisible en 5 lots. La division des lots entrainera la répartition des surfaces de planchers.

### **4.4 Nature des sols**

- Plantations : Pour tous les lots à bâtir à l'exception du lot 11 : une bande de 3 mètres est réservée pour la plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales et variées. (voir plan de composition - zone hachurée en vert)

N

## 5 /ASPECT EXTÉRIEUR

### 5.1 Toitures et hauteurs

#### > FORME :

##### **Pour les zone constructibles principales (habitation):**

**Les toitures peuvent être en pente ou en toiture terrasse.**

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 30%.

Pour les cas de constructions aux toitures en pente, les toitures ne devront pas présenter plus de 4 pans de toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures terrasses végétalisées

##### **Pour les zones constructibles secondaires (locaux annexes à l'habitation):**

**Les toitures peuvent être en pente ou en toiture terrasse.**

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 20%.

Le toit ne peut pas avoir plus d'un pan de toiture. Dans le cas d'un toit en pente l'orientation de la pente de toit doit suivre celle du terrain (parallèle).

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures terrasses végétalisées.

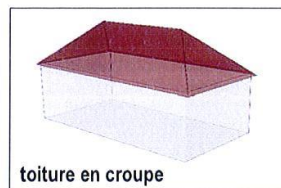
##### **Pour toutes les zones :**

Les toitures en croupe sont interdites (toit à quatre versants présentant deux pans de toiture perpendiculaires aux versants principaux, et cela sur toute la hauteur de la toiture (croupe). Délimitée par deux arêtes, la croupe a une pente supérieure aux versants principaux.)

Les toitures coniques sont interdites.



toiture conique



toiture en croupe

#### > HAUTEUR DE CONSTRUCTION :

##### **POUR LES LOTS 1,3,5,7 ; 8,9,10**

##### **sur la zone constructible principale :**

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

##### **sur la zone constructible secondaire:**

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +2,5 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel. (Rappel : Dans le cas d'un toit en pente, la pente maximale est 20%)

##### **POUR LES LOTS 2,4,6,**

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

**POUR LE LOT 11**

**La zone constructible prévoit deux zones pour la réglementation des hauteurs de bâti : zone A et zone B** (voir plan p10).

**zone A** : le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

**zone B** : le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

**POUR LES LOTS 12 13 ET 14**

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de 9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

**> MATÉRIAUX :**

Les matériaux de toiture interdits : tuiles de couleur autre que rouge, en particulier les tuiles provençales

**5.2 Clôtures**

**IL EXISTE 4 TYPES DE RÈGLES POUR LES CLÔTURES DE TERRAIN : (VOIR PLAN CI CONTRE)**

**LIMITES DE TYPE 1** 

Sont autorisés :

- Haies d'espèces végétales locales de feuillus (pouvant être plantés en cépées)

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- Clôtures dites transparentes (constituées au maximum de 50 % de surface pleine), si elles sont doublées d'une haie composée d'espèces végétales locales de feuillus (à l'exception du portail).

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- Murs maçonnés

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

Sont interdits :

- haies de conifères

**LIMITES DE TYPE 2** 

Sont autorisées :

- haies d'espèces végétales locales de feuillus (pouvant être plantés en cépées)

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- clôtures dites transparentes (constituées au maximum de 50 % de surface pleine) si elles sont doublées d'une haie composée d'espèces végétales locales de feuillus (à l'exception du portail)

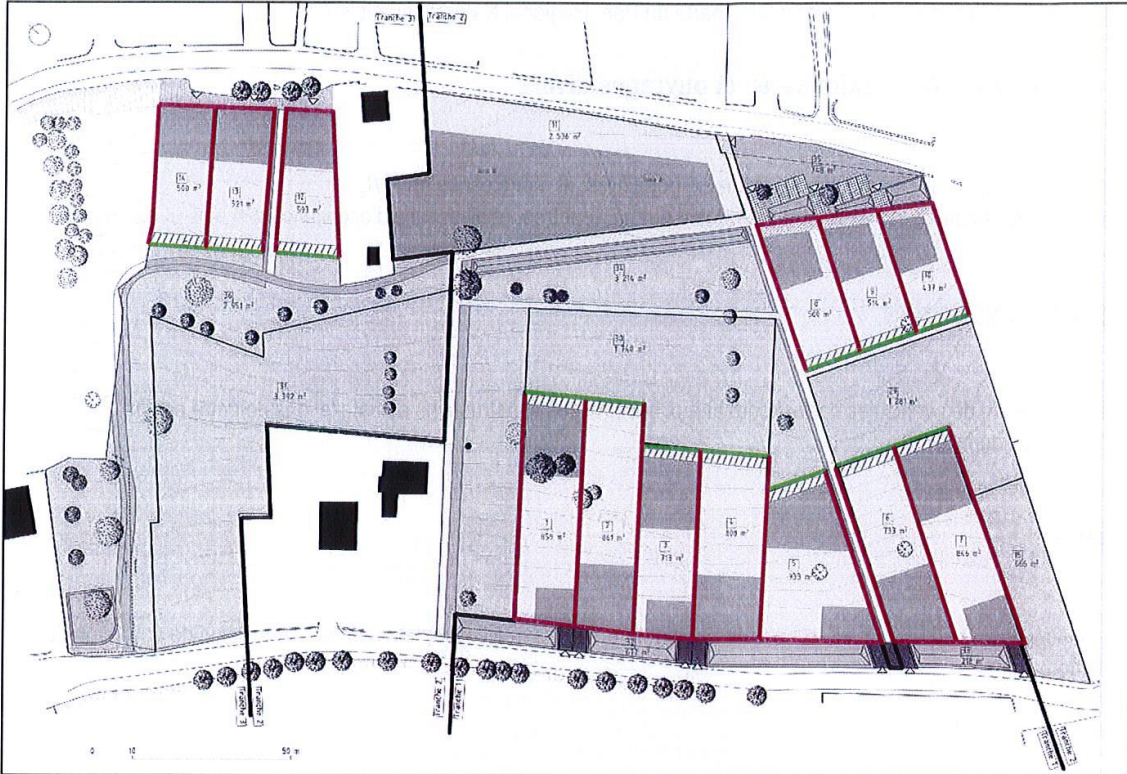
Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

Sont interdits :

- haies de conifères
- murs maçonnés

LOCALISATION DES TYPES DE CLOTURE

Schéma 5.a définition des types de clôture



— limites de type 1

— limites de type 2

N

EXEMPLES



Exemple / Mur de clôture en pierre



Exemple / Mur de clôture en béton brut



Exemple / Mur de clôture en béton enduit



Exemple / Clôture transparente doublée d'une haie d'arbustes feuillus



Exemple / Haie d'arbustes feuillus (espèces végétales locales et variées)

### **5.3 Façades**

Sont interdits : les matériaux de façade à base de PVC (bardage PVC, lambris de dessous de toiture en PVC, enduits ).

La teinte des enduits doit se conformer à la charte du Parc Régional Naturel Livradois-Forez.

### **5.4 Menuiseries extérieures et ouvrages divers**

Sont interdits : les ouvrages de clôture, chenaux, gouttières, et menuiseries en PVC

Sont autorisés : menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, et dispositifs d'occultation) en bois et en métal

## **6 / STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques