



PLU Labastide Saint-Georges

4.1 - Règlement écrit

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **1^{er} Mars 2017**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 approuvée le 30/07/2024



CITADIA

even
Conseil

Sommaire

ZONES URBAINES _____ **Page 3**

Les règles applicables en zone UA	Page 4
Les règles applicables en zone UB	Page 13
Les règles applicables en zone UC	Page 23
Les règles applicables en zone UE	Page 34
Les règles applicables en zone UT	Page 42

ZONES A URBANISER _____ **Page 51**

Les règles applicables en zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5	Page 52
Les règles applicables en zones AUH	Page 63

Les règles applicables en zones A _____ **Page 74**

Les règles applicables en zones N _____ **Page 82**

A tilted grid diagram consisting of three nested rectangles. The innermost rectangle is divided into a 3x3 grid of nine squares. The middle square of this grid is highlighted with a darker blue color. The text 'ZONES URBAINES' is centered over the grid.

ZONES URBAINES



Les règles applicables en zones UA

ZONE UA

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies **dans le présent règlement**

3- De plus, sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ZONE UA

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

- Modalité de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Cas général :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

- Cas des constructions implantées en limite de fond de parcelle :

Cas des constructions implantées en limites de fond de parcelle : Sur les limites séparatives de fonds de parcelle, la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètre à l'égout du toit ou à l'acrotère.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Hors agglomération, aux abords des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.
2. Dans les autres cas, l'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade sur rue de la construction pourra être implantée avec un léger retrait 4 mètres maximum.
3. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
4. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
5. Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
6. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

7. Suite article 4 →

ZONE UA

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront idéalement sur les limites séparatives latérales pour créer un front de rue cohérent.
2. Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
3. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieure à 3 mètres).
4. Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle dans la limite fixée à l'article 4B de la zone UA
5. Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.
6. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE UA

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .
- 3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction.
- 5) Les toitures et les ouvertures :
 - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
 - Les toitures nouvelles seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaire et de teintes locales.
 - La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33 %
- 6) Clôtures :
 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
 - Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
 - Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
 - Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ZONE UA

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*):
 - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
 - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
 - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ZONE UA

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

3 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Mutualisation des espaces de stationnement :

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

6- Autres dispositions :

- En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.
- En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ZONE UA

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE UA

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ *Eaux Usées domestiques*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ *Eaux Usées non domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ *Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Les règles applicables en zones UB

ZONE UB

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
- 7 - Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB-2.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions en zone UB :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

ZONE UB

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou jusqu'au faîtage pour les annexes uniquement)

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation de type collectif
- 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation de type individuel pur, individuel groupé ou mitoyen et les autres constructions.
- 3,50 mètres au faîtage pour les annexes, abris, remises.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Hors agglomération.

Aux abords des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

Suite article 4 →

ZONE UB

➤ **Dans les autres cas :**

1. Habitat collectif : la façade principale des constructions devront être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
2. Habitat individuel et autres constructions : la façade principale des constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
3. Les annexes, abris, remises seront implantés de préférence à l'arrière de la construction principale.
4. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
5. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
6. Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
7. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives. Seul l'habitat collectif peut être implanté soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE UB

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...).

3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction

5) Les toitures et les ouvertures :

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
- Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaire et de teintes locales.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

6) Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
- Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 sur rue et de 1,80 m en limites séparatives ou de fond de parcelle.
- Les clôtures donnant sur l'espace public seront conçues :
 - d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
 - d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :
 - en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
 - en mur ou en pierre
 - en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

ZONE UB

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*):
 - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
 - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
 - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ZONE UB

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

3 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5- Mutualisation des espaces de stationnement :

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

6- Autres dispositions :

- En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.
- En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Suite article 7 →

ZONE UB

7- Pour les locaux d'habitation

1 - Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher.

2 - Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour les opérations supérieures à 500 m² de surface de plancher.

8- Pour les commerces :

Il est exigé une place pour 150m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

9- Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

10- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

11- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

ZONE UB

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE UB

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Les règles applicables en zones UC

ZONE UC

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 7- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement
- 3- les projets devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour cette zone.

Suite article 2 →

ZONE UC

4- De plus, sont autorisés sous conditions en zone UC :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ZONE UC

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

- Dans les seuls secteurs UCa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

- Dans les seuls secteurs UCb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou jusqu'au faîtage pour les annexes uniquement)

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ 1- Hors agglomération.

Aux abords des voies de 2ème et 3ème catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

Suite article 4 →

ZONE UC

➤ 2- Dans les autres cas :

▪ Dans les seuls secteurs UCa :

La façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de 0 à 8 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

▪ Dans les seuls secteurs UCb :

La façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de 0 à 20 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

▪ Dans l'ensemble de la zone UC, tous secteurs confondus

- Les constructions de deuxième rideau pourront s'implanter sans référence à l'alignement.
- Les annexes seront idéalement implantées à l'arrière de la construction principale.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE UC

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .

3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction

5) Les toitures et les ouvertures :

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
- Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaires et de teintes locales.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

6) Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
- Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 sur rue et de 1,80 m en limites séparatives ou de fond de parcelle.
- Les clôtures donnant sur l'espace public seront conçues :
 - d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
 - d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :
 - en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
 - en mur ou en pierre
 - en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

ZONE UC

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*):
 - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
 - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
 - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ZONE UC

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

3 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5- Mutualisation des espaces de stationnement :

- Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

6- Autres dispositions :

- En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.
- En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Suite article 7 →

ZONE UC

7- Pour les locaux d'habitation

1- Il est exigé une place de stationnement par logement de 80m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80m² de surface de plancher.

2 - Il sera par ailleurs exigé une place visiteur pour les opérations supérieures à 500 m² de surface de plancher.

3- Enfin, il est exigé pour les immeubles d'habitation un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

8- Pour les commerces :

Il est exigé une place pour 150m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

9- Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

10- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

11- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

ZONE UC

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE UC

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Les règles applicables en zones UE

ZONE UE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions en zone UE:

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UE

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Hors agglomération, : Aux abords des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.
2. Dans les autres cas : Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
4. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
5. Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
6. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Suite article 4 →

ZONE UE

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE UE

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2). Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .
- 3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction.
- 5) Les toitures et les ouvertures
La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
- 6) Clôtures
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ZONE UE

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*).

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

ZONE UE

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE UE

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ *Eaux Usées domestiques*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ *Eaux Usées non domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ *Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

A tilted grid with a 3x3 inner structure and a 4x4 outer structure. The central cell of the 3x3 grid is highlighted in a darker shade of blue. The text is centered over this grid.

Les règles applicables en zones UT

ZONE UT

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions et installations à usage d'habitation suivantes :
 - Les habitations à usage de logement excepté celles mentionnées à l'article UT-2
- 7- Les constructions et installations de commerces et activités de services suivantes :
 - L'artisanat et le commerce de détail
 - Le commerce de gros
 - Les cinémas
- 8- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
 - Établissements d'enseignement
 - Établissements de santé ou d'action sociale
 - Equipements sportifs
- 9- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

ZONE UT

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage de logement (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension)
- Les constructions et installations à usage de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UT

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère .

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Hors agglomération : Aux abords des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.
2. Dans les autres cas : Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
4. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
5. Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifiques de chaque zone U.
6. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Suite article 4 →

ZONE UT

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE UT

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .
- 3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction
- 5) Les toitures et les ouvertures :
 - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.
 - Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaires et de teintes locales.
 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.
- 6) Clôtures :
 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.
 - Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
 - Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
 - Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ZONE UT

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles doivent être conservés.
- 5) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 6) Les espaces libres (*espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement*):
 - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
 - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
 - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

ZONE UT

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE UT

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

A tilted grid map with a highlighted cell. The grid is composed of several rectangular cells, and one cell in the center-right area is highlighted in a darker shade of blue. The text "ZONES A URBANISER" is overlaid on the grid.

ZONES A URBANISER



Les règles applicables en zones AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux activités agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble des zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 ,les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement
- 3- Les projets devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour cette zone.

Suite article 2 →

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

4- De plus, sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone AU :

- Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au sens de l'article L151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage (zone AU5), toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle pour les secteurs d'habitat de type maisons individuelles groupées définis aux orientations d'Aménagement et de Programmation

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle pour les secteurs en habitat de type maisons individuelles pures, définis aux orientations d'Aménagement et de Programmation

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou jusqu'au faîtage pour les annexes uniquement).

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les secteurs en habitat pavillonnaire (mitoyen, groupé, individuel pur)
- La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de fond de parcelle ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Hors agglomération.

Aux abords des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

➤ Dans les autres cas :

Pour les secteurs en habitat collectif :

La façade principale des constructions devra s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- en respectant un recul minimum de 3 mètres depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique

Pour les secteurs en habitat pavillonnaire (mitoyen, groupé, individuel pur)

La façade principale des constructions devra s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

➤ **Dans tous les cas :**

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessous.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
- Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieure à 3 mètres).

A l'arrière de la première construction principale, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectif peuvent être implantés différemment à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .

3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction

5) Les toitures et les ouvertures

Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaires et de teintes locales.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

6) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 sur rue et de 1,80 m en limites séparatives ou de fond de parcelle.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront conçues :

- d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- en mur ou en pierre
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les Espaces Boisés Classés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale .
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 5) Les espaces libres *(espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement) :*
 - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige d'essence locale pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
 - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
 - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

3- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

4- Autres dispositions :

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Suite article 7 →

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

5- Pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il est exigé une place de stationnement par logement en deçà de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En sus des dispositions ci-dessus, pour les opérations de plus de 3 lots ou de 300 m² de surface de plancher, il est exigé :

- Sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 1 place par lot ou par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Que les emplacements de stationnement soient localisés au plus proche des constructions et dans la continuité de la chaussée.

Enfin, il est exigé pour les immeubles d'habitation un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

6- Pour les commerces :

Il est exigé une place pour 150m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

7-Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone :

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

8- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE AU (AU1, AU2, AU3, AU4, AU5)

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ *Eaux Usées domestiques*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ *Eaux Usées non domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ *Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Les règles applicables en zones AUH

ZONE AUH

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions destinées aux activités agricoles et forestières.
- 2- Les terrains de camping et de caravanning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.
- 6- Les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article AUH-2
- 7- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services
- 8- Les constructions à usage d'Equipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux mentionnées à l'article AUH-2
- 9- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- 10- Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôts, centre de congrès) excepté ceux mentionnées à l'article AUH-2

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement
- 3- Les projets devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour cette zone.

Suite article 2 →

ZONE AUH

4- De plus, sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone AUH :

- Les constructions et installations autorisées dans la zone à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement à condition qu'elles accueillent un public spécifique (personnes âgées, personnes en situation de handicap).
- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il relève d'une des catégories de construction autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ZONE AUH

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou jusqu'au faîtage pour les annexes uniquement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de fond de parcelle ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Hors agglomération.

Aux abords des voies de 2ème et 3ème catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

➤ Dans les autres cas :

La façade principale des constructions devra s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

➤ Dans tous les cas :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessous.

Suite article 4 →

ZONE AUH

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
- Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieure à 3 mètres).

A l'arrière de la première construction principale, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ZONE AUH

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1) Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

2) Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) .

3) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

4) Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction,

5) Les toitures et les ouvertures

Les toitures nouvelles, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal ou matériaux d'aspect similaires et de teintes locales.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

6) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les prescriptions architecturales peuvent être adaptées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 sur rue et de 1,80 m en limites séparatives ou de fond de parcelle.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront conçues :

- d'un dispositif rigide à claire voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.

- en mur ou en pierre

- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

ZONE AUH

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les Espaces Boisés Classés localisés aux documents graphiques doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale .
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 5) Les espaces libres *(espaces correspondant à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.)*

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige d'essence locale pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ZONE AUH

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

3- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

4- Autres dispositions :

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En application du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Suite article 7 →

ZONE AUH

5- Pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- Il est exigé une place de stationnement par logement en deçà de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- En sus des dispositions ci-dessus, pour les opérations de plus de 3 lots ou de 300 m² de surface de plancher, il est exigé :
 - Sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 1 place par lot ou par tranche de 100 m² de surface de plancher
 - Que les emplacements de stationnement soient localisés au plus proche des constructions et dans la continuité de la chaussée.
- Enfin, il est exigé pour les immeubles d'habitation un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

6- Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone :

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher.

7- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

ZONE AUH

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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 et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ZONE AUH

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B – Assainissement

➤ *Eaux Usées domestiques*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

➤ *Eaux Usées non domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

➤ *Eaux Pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C – Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D – Télécommunication

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Les règles applicables en zones A

ZONE A

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des zones A, tous secteurs confondus :

- Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes :
 - ✓ Le logement
 - ✓ L'hébergement
 - ✓ L'hébergement hôtelier et touristique
 - ✓ L'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
 - ✓ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - ✓ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonne, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone

Suite article 2 →

ZONE A

4- Sont autorisées dans la seule zone A :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou du bâti agricole.

5- Dans le seul secteur Ae sont autorisées :

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activité dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 500 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

6- Dans le seul secteur Am sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'habitation (logement, hébergement)
- Les constructions et installations à usage de commerce et de service, excepté le commerce de gros et les cinémas.
- Les autres équipements recevant du public

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE A

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

- **Dans la zone A (hors secteurs Ae et Am) :** Non règlementé
- **Dans les seuls secteurs Ae et Am:** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.
- **Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) :** Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers.

- **Dans la zone A (hors secteurs Ae et Am) :**
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
 - Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- **Dans le seul secteur Ae :**
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- **Dans le seul secteur Am :**
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.
- **Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) :**
 Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
 Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).
 Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).
 La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés en zone A est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Suite article 4 →

ZONE A

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Hors agglomération.**

Aux abords des voies de 2ème et 3ème catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

➤ **Dans les autres cas :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les bâtiments annexes doivent s'implanter :
 - Soit sur une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
 - Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m² doivent être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

ZONE A

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles

ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

2- La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.

3- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

4- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5- Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7- Pour les constructions à usage d'habitation, la conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.

Les toitures nouvelles pour les habitations, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal et de teintes locales. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

8- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

9- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

10- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Suite article 5 →

ZONE A

Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

ZONE A

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 des zones A ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B- Eaux d'assainissement :

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur .

➤ Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

C- Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



Les règles applicables en zones N

ZONE N

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N-2, est interdite.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des zones N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
 - ✓ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - ✓ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- Les constructions et installations liées à l'activité forestière
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE N

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière : 12 mètres au faîtage.
- Pour les construction à usage d'habitation, dans le cas des extension : même hauteur que construction existante
- Pour les bâtiments annexes autorisés, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

ZONE N

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Hors agglomération.**

Aux abords des voies de 2ème et 3ème catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

➤ **Dans les autres cas :**

1-Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

2-Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3-Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

4-Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

5-Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ou forestière devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1-Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).

2-Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).

3-Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).

4-Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m² doivent être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

ZONE N

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- 2- La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.
- 3- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- 4- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5- Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
 - la présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
 - la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7- Pour les constructions à usage d'habitation, la conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.

Les toitures nouvelles pour les habitations, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal et de teintes locales. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.
- 8- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- 9- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
- 10- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

ZONE N

Caractéristiques urbaine,
architecturale,
environnementale et
paysagère

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 des zones N, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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

ZONE N

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A-Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B- Eaux d'assainissement :

➤ Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur .

➤ Eaux pluviales :

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

C- Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 10 : Création de la zone Npv par modification du PLU approuvée le 3/07/2024

Le secteur Npv est destiné à accueillir un parc photovoltaïque au sol et de tous les équipements nécessaires à sa construction, sa production, son exploitation et son démantèlement. ». Le retour à l'état initial après démantèlement devra être garanti.

C'est un secteur au sein duquel aucune construction n'est autorisée à l'exception de la création d'un parc photovoltaïque nécessaire au service public et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations annexes au parc.

Sont autorisés sous conditions

- Dans le secteur Npv :
- Les constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'électricité d'origine photovoltaïque.