

**Département de la Drôme**

**COMMUNE DE PEYRINS**

---

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°1  
et Modification Simplifiée n° 1**

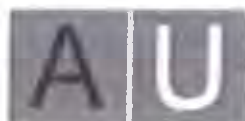
---

***Règlement***

---

*Modification N°3 04/09/15*

**Mai 2011**



Association Urbaine  
18, rue de la République  
43000 Saint-Jean-de-Mars  
Tél. 04 77 24 11 00  
www.augment.com

# SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
 <b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	 <b>8</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA	9
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB	19
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI	31
 <b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	 <b>41</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU avec le secteur AUi	42
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AUa	48
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone AUai	58
 <b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	 <b>66</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A avec le secteur Ap	67
 <b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	 <b>76</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs NL et Np	77

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de PEYRINS (Drôme), sur la totalité de son territoire.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
  - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
  - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
  - . le sursis à statuer
  - . le droit de préemption urbain
  - . les zones d'aménagement différé
  - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
  - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)



## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.**

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - . **UA** : centre-bourg
  - . **UB** : quartiers équipés avec les secteurs **UBa, UBb et UBL**
  - . **UI** : zone d'activités artisanales et industrielles avec le secteur **UIa**.
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . **AU** : réserve pour le long terme avec le secteur **AUi**
  - . **AUa** : utilisable sous condition
  - . **AUai** : à vocation d'activités
- **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
  - . **A** : zone agricole avec le secteur **Ap** (protection de site)
- **La zone naturelle** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.
  - . **N** : zone naturelle protégée comprenant aussi des secteurs spécifiques, **NL** (sports – loisirs) et **Np** (protection de site).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

### **Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

Sur les documents graphiques figurent en outre (selon le cas) :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130.1

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, risques d'incendies, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

## **ARTICLE 4 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par des trames spécifiques représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...).

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé et fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.



Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

## **ARTICLE 7 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées à partir du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.
- "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422-2 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou éléments en plastiques pleins

- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.
- La reconstruction après sinistre dans toutes les zones est possible à condition que cela n'occasionne pas une gêne pour la sécurité routière.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA recouvre la partie urbaine dense du centre-bourg, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements et des activités non nuisantes.

## ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage et sur terrain supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## ARTICLE U A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,



- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- 1,20 m en aléa moyen
  - le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
- la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
  - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la côte de référence,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.**

- Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

## **ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre – au minimum – le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.



- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain ou en attelage en façade.

#### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

### **ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Des implantations différentes en retrait de l'alignement sont admises dans les cas suivants :
  - . pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou pour partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas les constructions devront être implantées à l'alignement de la construction existante.

### **ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
  - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes restant en retrait de la limite séparative, qui doivent respecter un recul minimal de 3 m vis-à-vis de la limite séparative ou ne pas réduire le recul existant si celui-ci est inférieur à 3 m.

#### **ARTICLE U.A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.
- Cependant l'aménagement des constructions existantes dépassant 13 mètres est possible sous réserve de ne pas augmenter la hauteur.
- La hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 3,5 m quelle que soit la nature de la construction.

## **ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes, les terrasses constituant des éléments de liaison et seront de superficie réduite.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.



### 3) Clôtures

- Elles pourront être constituées à l'alignement des voies publiques :
  - . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 2 mètres,
  - . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Sur les limites séparatives :
  - . La hauteur des clôtures sera au maximum de 2 mètres.
  - . La hauteur de la clôture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

### ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

- **Habitation** : Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective à raison de 1 place par logement.
- **Bureaux – services** : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).
- **Commerces** : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Ces ratios ne concernent pas la réhabilitation ni le changement de destination du bâti existant.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.  
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - . le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## C H A P I T R E I I

### D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U B

La zone UB concerne les quartiers équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- ↳ **UBa** pour les secteurs à moindre densité (les Babos, Les Sables ...)
- ↳ **UBb** lorsqu'il y a recours à l'assainissement individuel
- ↳ et **UbL** pour les installations de loisirs et sportives



## ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- les activités économiques soumises à autorisation et à déclaration
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans le secteur UBL :** les équipements liés aux sports et aux loisirs.
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen,** les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,



- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient



situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la côte de référence,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.**

- Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

## **ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.



- Le long des routes départementales n° 112 et 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle et structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- **Dans les secteurs UBa, UBb, et UBL** : une plate forme d'une largeur minimale de 6 mètres peut être autorisée.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Dans le secteur UBb**, le recours à l'assainissement individuel est possible selon les dispositions réglementaires en vigueur intégrant les dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Les installations seront conçues de façon telle qu'un raccordement soit possible au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

### **3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.



## **ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
- RD538	- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- Autres voies publiques :	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou pour partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas les extensions ne pourront être autorisées que jusqu'à l'alignement de la construction existante.

## **ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.



- La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

#### **ARTICLE U.B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - . 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
  - . 10 mètres pour les autres constructions.

**Dans le secteur UBI** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

#### **ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.
- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 0,60
- Le long des limites séparatives la hauteur maximum du mur est de 1,6 mètres

### **3) Clôtures**

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.



## **ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Logements : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration, activités de traiteur :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés, atelier de préparation).



### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.  
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - . le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés avec des arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement et bien intégrés à l'opération.

## **ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- **Zone UB et secteur UBL** : non réglementé
- **Secteur UBa** : le COS est limité à 0,15 ; Le COS ne s'applique pas pour les équipements ou services d'intérêt général
- **Secteur UBb** : le COS est limité à 0,15.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

Elle comprend le secteur Ula.



## ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les constructions à usage :
  - . d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le changement de destination des locaux professionnels à usage d'habitation.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- **Secteur Ula** : les constructions autres que celles indiquées à l'article UI2.

## ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité. Leur surface hors œuvre nette ne devra pas excéder 33 % de la SHON totale et 120 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Secteur Ula** :
  - . l'extension des constructions existantes
  - . l'aménagement d'un logement de fonction à condition qu'il soit intégré au volume des locaux professionnelles et qu'il ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup> de SHON.



- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.*



- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
  - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
  - le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la côte de référence,
  - les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
  - les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
  - les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
  - la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
  - les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
  - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.**

- Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.



## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- En bordure de la route départementale n° 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et



pour l'alimentation humaine et fera aussi l'objet de la mise en place d'un système de déconnexion.

## **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement , si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Dans le secteur Ula** : A défaut de réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est possible conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
- RD 53	- 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- RD 538	- 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- Voies publiques	- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée et mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



- **Dans le secteur U1a** : les extensions des constructions existantes devront être implantées à une distance minimum de la limite séparative, égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- Le long du Chalon, les nouvelles constructions devront être implantées à 15 mètres au minimum de la crête de la berge.

#### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...).
- **Dans le secteur U1a** :
  - . la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage
  - . le niveau des planchers sera supérieur de 0,20 mètre par rapport à la cote de référence des crues du Chalon.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

### 3) Les clôtures :

#### Les clôtures pourront être constituées :

- . Soit d'un mur bahut maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 m. surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 1m.
- . Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.



#### **4) Les enseignes :**

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.
- En complément, une enseigne sur poteau est possible.

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1.) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **TITRE III**

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



# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Elle comprend le secteur AUi dont la vocation à terme est de recevoir des activités.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2.
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et qu'elles ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> de SHON après extension.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Sans objet.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et des dispositions du schéma directeur d'assainissement peut être



admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>- RD</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>- Autres Voies publiques</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
<b>- Voies privées</b>	- 5 mètres par rapport à la limite d'empris des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Il s'agit d'annexes liées à une habitation existante, dans ce cas la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur la limite séparative.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.



## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

### **3) Clôture.**

- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage de 0,60 m. . Il est possible de planter une haie. La hauteur maximum de la clôture est de 1,60 mètre.
- Le long des limites séparatives, la hauteur maximum du mur est de 1,60 mètres
- Le long des routes départementales, la hauteur maximum du mur est de 2 mètres

### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.



## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Conformément à l'article L.123.2.d du Code de l'Urbanisme, une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux est imposée dans toute opération comportant 10 logements ou plus.

## **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les installations classées sauf celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics notées à l'article AUa2 ci-dessous.

## **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
  - . l'habitation
  - . les commerces, bureaux, services
  - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - . l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### **2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :



- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par des orientations d'aménagement.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
  - opération d'une superficie minimale de 5.000 m<sup>2</sup> ou constituant le solde de la zone.
  - l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

## **ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des routes départementales n° 112 et 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur ; les autres voies ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec un minimum de 6 mètres de plate forme.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.



## **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>- Routes départementales</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>- Autres voies publiques</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
<b>- Voies privées ouvertes la circulation publique</b>	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie privée
<b>- Chemins piétons ou cyclables</b>	- Néant.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Il s'agit d'annexes, dans ce cas la hauteur sur limite séparative est limitée à 3,5 m.

#### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé à l'exception des bâtiments à usage d'activités dont l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.



## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration est demandée.



### 3) Clôtures

Elles pourront être constituées :

- . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,60 m. Cette hauteur maximum est portée à 2 m le long des RD112, RD53 et RD538.
- . Soit d'un mur bahut de 1m maximum surmonté d'une grille de 0,60 m, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m.
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

### ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Il est exigé au minimum :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Logements : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**



- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités ou dépôts admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

## **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.
- Il n'est pas réglementé pour les équipements ou services d'intérêt général.



## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai**

La zone AUai est destinée principalement à des activités :

- Industrielles et artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- commerciales,
- de service.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

## **ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
  - . les parcs d'attraction
  - . les aires de jeux et de sports.
- Les carrières

## **ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage :
  - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
  - . d'entrepôts
  - . commercial
  - . garages collectifs
  - . de service
  - . de bureaux
- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment d'activités.  
Leur SHON ne devra pas excéder 33 % de la SHON totale et 120 m².
- Les équipements publics
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.



- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers :
  - . les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
  - . l'opération doit être réalisée sur la totalité de la zone.
  - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

## **ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE AUai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

#### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE AUai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

### **ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

### **ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

#### **ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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



### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

### **3) Les clôtures :**

#### **Les clôtures pourront être constituées :**

- . Soit d'un mur bahut maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 m. surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 1m.
- . Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

### **4) Les enseignes :**

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

### **5) Tenue des parcelles :**

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### **ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.



## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La destination de la zone A est la protection des ressources des espaces agricoles en raison du potentiel, agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Ap (protection de site).

La zone A est concernée par le tracé de canalisations de transport de gaz : canalisation Fos sur Mer/Tersanne de DN 600mm et canalisation doublement Tersanne/Granges Lès Beaumont de la DN 800 mm.

Dans la bande figurée au plan de zonage par une trame spécifique devront être observées les recommandations définies par la circulaire interministérielle du 4 août 2006.



## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation moyen ou fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché.
- Dans la zone de danger définie au plan de zonage par une trame spécifique sont interdits la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ainsi que les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions ou installations à caractère technique y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent par le caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions et installations à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou pastorales.  
L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311.1 du Code Rural.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux exploitations agricoles.



- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante, ainsi que la vente à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage comme entrant dans le champ d'application de l'article L. 123.3.1. du Code de l'Urbanisme.

## **2) Conditions**

- Tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 50 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- La surface hors œuvre nette des logements autorisés dans la zone est limitée à 250 m<sup>2</sup>.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **3) Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation faible, moyen ou fort, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées.**

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- L'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- Les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant



le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,

- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible, en plus des constructions et occupations du sol autorisées ci-dessus peut également être autorisée :

- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au dessus de la côte de référence.

**Les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- *0,70 m en aléa faible*
- *1 m en zone de crues constatées*
- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2 m 30) en aléa fort*

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



- Le long des routes départementales n° 53, 112 et 538, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.



- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>Voies publiques</b>	- 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
<b>Voies privées ouvertes à la circulation publique</b>	- 5 mètres de la limite d'emprise de la voie

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les extensions de constructions implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur maximale
- Constructions à usage d'habitations	- 9 mètres
- Autres constructions (agricoles ...)	- 10 mètres

- Une hauteur différente peut être admise justifiée par les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure.



## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux ; la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser : 1,60 mètre au total. Elle ne doit pas dépasser 2.00 mètres au total le long des routes départementales

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.



# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales ainsi que les risques d'incendie.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Np** (protection de site)
- **NL** (loisirs – plan d'eau)

La zone N est concernée par le tracé de canalisations de transport de gaz : canalisation Fos sur Mer/Tersanne de DN 600mm et canalisation doublement Tersanne/Granges Lès Beaumont de la DN 800 mm.

Dans la bande figurée au plan de zonage par une trame spécifique devront être observées les recommandations définies par la circulaire interministérielle du 4 août 2006.



## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Dans les secteurs soumis à un risque de feu de forêt repéré au plan de zonage par une trame spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol y compris le changement de destination des constructions existantes.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation moyen ou fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Dans la zone de danger définie au plan de zonage par une trame spécifique sont interdits la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ainsi que les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- L'aménagement, le changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de SHON (cumul existante et créée).
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à proximité immédiate de l'habitation.
- Les équipements d'infrastructure, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux aménagements hydrauliques (protections contre les eaux de ruissellement et de remontée de nappe phréatique).
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.



**Dans le secteur N1 :** les aménagements et constructions légères liés aux sports et aux loisirs (sanitaires, parc de stationnement paysager, aménagements accrobranches ...).

## **2) Conditions :**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site (volume des constructions, implantation, matériaux, couleurs ...).

## **3) Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation faible, moyen ou fort, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées.**

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- L'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- Les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,



- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible, en plus des constructions et occupations du sol autorisées ci-dessus peut également être autorisée :

- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au dessus de la côte de référence.

**Les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- 0,70 m en aléa faible
- 1 m en zone de crues constatées
- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2 m 30) en aléa fort

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

## **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.
- Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :



Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
- Voies privées ouvertes la circulation publique	- 5 mètres au moins de la limite de la voie

Des implantations différentes à une distance inférieure sont admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus, dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les extensions de constructions à usage d'activité.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures : réservoirs, pylônes, tours hertziennes etc. ...
- **Dans le secteur NL** : la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et de la destination des constructions (habitations, autres).
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.



- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

### **3) Les clôtures**

- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage de 0.60 m.. Il est possible de planter une haie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Le long des limites séparatives, la hauteur maximum du mur est de 1,60 mètres
- Le long des routes départementales, la hauteur maximum du mur est de 2 mètres

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des voies publiques et le nombre de places sera fonction de la nature et de l'importance du projet.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.