

DEPARTEMENT DE LA DROME

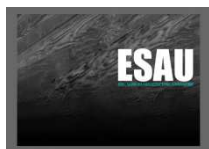


**COMMUNE DE SAINT MARCEL- LES - VALENCE**

---

## MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **PIECE IVa règlement**



Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du ..... approuvant la  
modification n°2

---

# SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA	10
CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB	18
CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI	27
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>33</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU	34
CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AU <sub>i</sub>	38
CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone AU <sub>ab</sub>	41
CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone AU <sub>ai</sub>	49
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>56</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A	57
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>63</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N	64
<b>ANNEXES</b>	<b>71</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT MARCEL LES VALENCE.

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

1) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111-3.2, R 111 4, R 111-14-2, R 111-15,R 111-21.

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal. (Alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 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 et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
  - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
  - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)
  - . La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols 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 avec le secteur UAa
  - . UB avec les secteurs UBa et UBb
  - . UI ~~avec le secteur 1UI~~
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . AU
  - . AUi
  - . AUab
  - . AUai
- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :
  - . A
- La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement est :
  - . N, Ni

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, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les servitudes instituées en zone urbaine par l'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme pour réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements définis.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

**Dans le secteur naturel et les secteurs urbanisés (UAa et UBa) délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées,** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, 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 (déchèterie, 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 (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la surface de plancher 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 sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher habitable (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 piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 de plancher 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 de plancher 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 cote de référence est fixée à 1,00 m.**

## ARTICLE 7 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE CARRIERES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière sont autorisées les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrière, à condition :

- Que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation.
- Qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitation et les constructions environnantes.

## ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est traversée par des canalisations de transport de matière dangereuses : deux canalisations de transport de gaz, quatre canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, trois exploitées par la société du pipeline Sud Européen, une par la société pipeline Méditerranée-Rhône.

Au delà du respect de la servitude, en application de la circulaire du 4 août 2006, Sauf aménagements spécifiques destinés à réduire ou à supprimer les risques :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ière</sup> à la 3<sup>ième</sup> catégorie sont prosrites.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) sont prosrites, outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les études de sécurité concernant les canalisations (en acier) de gaz conduisent à définir, la distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

DN (mm)	IRE	PEL	ELS
DN 150	45	30	20
DN 600	305	245	180

IRE : distance, en mètres, correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

PEL : distance, en mètres, correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

ELS : distance, en mètres, correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.



### Exploitation par la société du pipeline Sud Européen

Zone	Ø de la canalisation DN... en mm	ES	EL	EL PC
Type d'environnement				
RG : Implantation en zone rurale Cas général	PL <sub>3</sub> DN 600 (24 ")	170	160	30
RP : Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	PL <sub>3</sub> DN 600 (24 ")	240	160	30
U : Implantation en zone urbaine	PL <sub>3</sub> DN 600 (24 ")	170	140	30
RG : Implantation en zone rurale Cas général	PL <sub>2</sub> DN 1000 (40 ")	160	140	30
RP : Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	PL <sub>2</sub> DN 1000 (40 ")	190	140	30
U : Implantation en zone urbaine	PL <sub>2</sub> DN 1000 (40 ")	170	140	30

**ES** : distance des effets significatifs (limite des effets irréversibles), de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**EL** : distance des effets létaux (probabilité de décès de 1 % de la population concernée), de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**EL PC** : distance des effets létaux avec protection complémentaire de la canalisation, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

### Exploitation par la société du pipeline Méditerranée-Rhône – Branche B1

Type d'environnement	IRE	PEL	ELS	IRE PC	PEL PC	ELS PC
				Après mise en place d'une protection complémentaire		
Implantation en zone rurale Cas général	320	310	210	60	50	45
Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

**IRE** : distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**PEL** : distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**ELS** : distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

... **PC** : avec protection complémentaire de la canalisation, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

### OLEODUC TRAPIL

Zones de danger	Distances préconisées	
	<i>Petite brèche</i>	<i>Grande brèche</i>
Zone des effets irréversibles	20 m	250 m
Zone des premiers effets létaux	15 m	200 m
Zone des effets létaux significatifs	10 m	165 m

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

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

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

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

Elle comprend :

- le secteur UAa correspondant aux centres des hameaux.
- le secteur UAb dans lequel est imposée la création de locaux à usage de commerce et/ou de services en rez de chaussée des bâtiments.

Certains secteurs de la zone urbaine sont en outre concernés par un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique.

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

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs
- 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 nouvelles
- les carrières.
- les constructions à usage agricole, à l'exception de celles définies à l'article UA2.

### ***Prise en compte du risque d'inondation***

Dans les secteurs délimités règlement graphique par une trame spécifique représentant le risque inondation, 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.

Par ailleurs, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la Barberolle (pour limiter les risques liés à l'érosion), il est interdit d'implanter de nouvelle construction en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>

## **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 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,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Dans le secteur UAb, les constructions présentant deux niveaux ou plus devront présenter des locaux à usage de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée.
- Dans les opérations d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

### ***Prise en compte du risque d'inondation***

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, 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 (déchèterie, 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 (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la surface de plancher 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 sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher habitable (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 piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 de plancher 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 de plancher 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 1,00 m.**

## **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 portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . Soit absorbées en totalité sur le terrain.
- 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 d'électricité et de téléphone 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.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, soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes, les constructions pourront s'implanter de manière à prolonger ou compléter les fronts de rues existants.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les bassins des piscines

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de **3 mètres** comptée à partir de l'alignement.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

#### **ARTICLE U.A. 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 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 4 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour :

- Les bassins des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives,
- La reconstruction à l'identique après sinistre qui peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

#### **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 15 mètres.
- Dans le secteur UAa la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

#### **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.
- La pente du toit doit être comprise entre 30 et 40 %.

### **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 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.

### **3) Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

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 1,6 mètres

. Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

## **ARTICLE U.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 et des aires réalisées devant les portails d'entrée.

**Il est exigé au minimum :**



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

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- 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 surface de plancher.

**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 surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (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.
- 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 300 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.

- . l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations :

- . 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**

### **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 et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,

### **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 à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- 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.

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

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

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

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

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, UBb, ~~UBc~~ et UBd.

Le secteur UBa correspond aux espaces non desservis par l'assainissement collectif et où l'aptitude des sols permet la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif,

~~Le secteur UBc correspond aux secteurs destinés à accueillir des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics~~

Le secteur UBd correspond au quartier de Bornel à caractère plus dense, comportant des règles spécifiques pour la hauteur des constructions.

Dans la zone UB ont été identifiés des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.123-1-5.III.5° du Code de l'Urbanisme.

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

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules,
- 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 nouvelles
- les carrières
  
- Le changement de destination des annexes implantées en limite séparative est interdit.
  
- ~~- Sont en outre interdites dans le secteur UBc, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, industriel, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, et sauf exceptions définies à l'article UB2, d'habitat de bureaux, de services.~~
  
- Toute construction sur les terrains cultivés à protéger (TCP) de nature à compromettre la conservation des espaces verts ou jardinés est interdite.

## **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 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.\*
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
- ~~En outre, seules sont autorisées dans le secteur UBc, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics et les constructions et installations à usage d'habitat, de bureaux et de services qui leurs sont liées et nécessaires~~
- Dans les opérations d'ensemble conduisant à la réalisation de 5 logements ou plus, 25 % au moins des logements créés devront être de type locatif aidé par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

### **Dans les secteurs affectés par le risque technologique (canalisations de transport de matières dangereuses) :**

- les dispositions particulières de l'article 8 des dispositions générales sont applicables.

### **Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP) :**

Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les équipements collectifs légers (aires de jeux, mobilier urbain,...) peuvent être autorisés à condition que ce soient des structures légères et sans fondations.

## **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.
- 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 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **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 UBa un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire assainissement.

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

#### Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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 et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone 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

Dans le secteur UBa, pour toute construction rejetant des eaux usées et non raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions retenues dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire assainissement

## 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 :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées	- 3 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 un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.
- . pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles pourront notamment d'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les bassins des piscines.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée sur le plan de zonage.

## **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 3 mètres.

### **Toutefois :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les bassins des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- 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 sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . Il s'agit de bâtiments annexes détachés du volume du bâtiment principal. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe est limitée à 3,50 mètres et la surface de plancher à 25 m<sup>2</sup>
- . Il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **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. **Dans le secteur UBd**, cette hauteur maximum des constructions est portée à 15 mètres.

Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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. »

Les règles d'aspect extérieur des constructions déclinées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois, dans le secteur UBc, les pentes de toit ne sont pas réglementées.

### **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 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.



### 3) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

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 1,6 mètres

. Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la 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 et des aires réalisées devant les portails d'entrée.

**Il est exigé au minimum :**

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

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Maisons individuelles : 2 places 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 surface de plancher.

#### **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 surface de plancher.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (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.
- 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 300 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.

- . l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations :

- . 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 et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,

#### **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 à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

- 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 individuelles et d'immeubles collectifs 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.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

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

Non réglementé.

# **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 services

~~La zone UI comprend un secteur 1UI sur le quartier de Ponsoyes où le tissu bâti présente un caractère plus dense avec des règles d'implantations spécifiques.~~

### **ARTICLE UI 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 nouvelles
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

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

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leurs surfaces ne devra pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- 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.

### **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.

## **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 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE UI 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 (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.

### **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 :

#### Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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 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 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 sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
  - ~~avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur ; ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur 1U.~~
  - avec un retrait minimum de 3 mètres, mesuré à partir de l'alignement des voies ~~dans le secteur 1U~~ ; le long de l'avenue de Provence, ce retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 5 m.
- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée au plan de zonage.
- De plus, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculemment qui figurent aux documents graphiques.

## **ARTICLE UI 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. Une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre deux constructions non mitoyennes de part et d'autre de la limite séparative.**

En limite des zones des zones urbaines à vocation d'habitat, 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 UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

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

- L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues.
- 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 ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **13 mètres.**
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **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. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **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 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 à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.
- 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**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

## **TITRE III**

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

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

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

La zone AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent 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 2.

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

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- 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 mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

### **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 :**

- 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 cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement 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>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'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- <b>Chemins piétons et cyclables</b>	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

## **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 3 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 sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

Sans objet.

## **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.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

- Sans objet.

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

Néant.

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

Néant.

## **CHAPITRE II**

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

La zone AUi est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités.

#### **ARTICLE AUi 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 2.

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

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Le changement de destination à des fins d'activités artisanales ou de services, d'un bâtiment existant, dans les limites du volume existant, et à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

#### **Dans les secteurs affectés par le risque technologique (canalisations de transport de matières dangereuses) :**

- les dispositions particulières de l'article 8 des dispositions générales sont applicables.

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

- Sans objet.

#### **ARTICLE AUi 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.
- 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 :

Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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 AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

### ARTICLE AUi 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 :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- <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'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- <b>Chemins piétons et cyclables</b>	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.
  - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.



Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

#### **ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Sans objet.

#### **ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT**

- Sans objet.

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

Néant.

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

- Non réglementé.

## **C H A P I T R E   I I I**

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

Cette zone, à vocation principale d'habitat, a pour objet d'assurer un développement organisé. Les réseaux publics au droit de cette zone, existants ou en cours de réalisation sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

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

Sont interdits:

- Les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de 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 dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les hôtels, les constructions à usage de services et d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat, les constructions à usage de commerce qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le changement de destination des annexes implantées en limite séparative.

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

**Sont autorisés**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les hôtels,
- les constructions à usage de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat,
- les constructions à usage de commerce et de bureaux,
- **Sous réserve :**
  - o que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement,
  - o que les programmes de 5 logements ou plus comportent 25 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

### **Sont également autorisés (hors opération d'ensemble) :**

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **ARTICLE AUab 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 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE AUab 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 :**

### Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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 d'électricité et de téléphone 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 AUab 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE AUab 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 :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
- Chemins piétons ou cyclables	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées dans la bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE AUab 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 sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementée.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE AUab 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 AUab 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.

- La pente du toit doit être comprise entre 30 et 40 %.  
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

## **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 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.

## **3) Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

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 1,6 mètres
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

## **ARTICLE AUab 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 et des aires réalisées devant les portails d'entrée.

**Il est exigé au minimum :**

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

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Maisons individuelles : 2 places 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 surface de plancher.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 200 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 200 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 surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (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 AUab 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 et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,

### **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 à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
- 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 individuelles ou d'immeubles collectifs 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.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

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

Non réglementé

## **CHAPITRE IV**

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

La vocation de cette zone est principalement l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Les opérations d'ensemble ou la construction au coup par coup sont tenues de respecter les orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

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

Sont interdits:

- Les constructions agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions à usage hôtelier,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs
  - . les parcs d'attraction
  - . les aires de jeux et de sports.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUai 2.

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

**Sont autorisés**

- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, de bureaux, de services et leurs annexes, d'entrepôt, de garages collectifs, les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes

**Sous réserve :**

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et :
  - que les équipements publics internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées, dans le cas d'une urbanisation au coup par coup,
  - ou que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement,

- pour les constructions à usage d'habitation : outre les conditions définies aux deux alinéas ci-dessus, elles ne sont autorisées que lorsqu'elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone, sous réserve que les constructions soient intégrées au bâtiment à usage d'activités et que leurs surfaces n'excède pas 20 % de la surface de plancher du bâtiment à usage d'activités.

**Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :**

- les équipements d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (à l'exception de celles relevant du régime des installations classées soumises à autorisation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'habitat qui leurs sont liées et nécessaires,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- 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.

**Dans les secteurs affectés par le risque technologique (canalisations de transport de matières dangereuses) :**

- les dispositions particulières de l'article 8 des dispositions générales sont applicables.

## **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 9 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **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 :**

#### Les eaux pluviales doivent :

- . soit être évacuées directement 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 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions doivent être implantées sur la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) figurée sur le plan de zonage.

### **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.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **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 doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **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.

### **Il est exigé au minimum :**

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

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

- si la surface de vente est inférieure à 250 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 250 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 100 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

### **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 AUai 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 à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.
- 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**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.



## **TITRE IV**

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

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### 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.

### 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 :

#### Sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ... ) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. 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 telle que définie à l'article L 3 11 -1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ~~- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface de plancher initiale supérieure à 250 m<sup>2</sup>, sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.~~
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant+extension)
  - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

## **2) Conditions**

- Tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Cette distance est ramenée à 35 mètres pour les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole dont le siège est à moins de 100 mètres de la limite d'une zone dont l'affectation principale est l'habitat.

### **Dans les secteurs affectés par le risque technologique (canalisations de transport de matières dangereuses) :**

- les dispositions particulières de l'article 8 des dispositions générales sont applicables.

## **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.

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

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme 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.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

#### Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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**

- 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
<b>Voies publiques</b>	- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
<b>Voies privées</b>	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.
  - . 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 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**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **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
- Habitations individuelles	- 9 mètres
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...).
- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 mètres. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de cette construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 mètres.

## **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.
- La pente du toit des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30 et 40 %.

### **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.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,6 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **4) Extensions et annexes :**

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris,...) peuvent être autorisés sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager

### **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 et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,

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

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

## **TITRE V**

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



# C H A P I T R E 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.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

L'exploitation des carrières et des dépôts peut être autorisée dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique.

Les secteurs affectés par un risque d'inondation sont définis au plan de zonage par une trame spécifique.

On distingue le secteur Ni, partiellement bâti. Sa vocation est de pérenniser les activités économiques actuelles ou projetées, sans pour autant créer une zone urbaine à vocation d'activités, dans des secteurs à dominante naturelle.

Certains secteurs de la zone naturelle sont en outre concernés par un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique.

### 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.

#### ***Prise en compte du risque d'inondation***

Dans les secteurs délimités règlement graphique par une trame spécifique représentant le risque inondation, 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.

Par ailleurs, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la Barberolle (pour limiter les risques liés à l'érosion), il est interdit d'implanter de nouvelle construction en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>

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

**Dans la zone N, sont admis sous réserve :**

- ~~— les extensions et le changement de destination des constructions existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.~~
- ~~— l'aménagement et le changement de destination sans extension des constructions présentant une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>.~~
- ~~— Les annexes fonctionnelles des constructions existantes à proximité immédiate du bâtiment principal, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.~~
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant+extension)
  - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage agricole.

**Dans le secteur Ni, sont admis sous réserve :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions existantes en vue de créer des bureaux, commerces, activités artisanales ou industrielle, des entrepôts.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique**

- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, les dispositions particulières de l'article 7 des dispositions générales sont applicables.

### **Dans les secteurs affectés par le risque technologique (canalisations de transport de matières dangereuses) :**

- les dispositions particulières de l'article 8 des dispositions générales sont applicables.

## ***Prise en compte du risque d'inondation***

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, sous réserve que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, 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 (déchèterie, 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 (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la surface de plancher 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 sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher habitable (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 piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 de plancher 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 de plancher 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.

### **2) Conditions :**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **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 (puilage, 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 :**

#### Les eaux pluviales doivent :

- . Soit être évacuées directement 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 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 :

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

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.
- 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**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Non réglementée.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## 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 des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- 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'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 mètres. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de cette construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 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.
- La pente du toit des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30 et 40 %.  
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

## **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 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.

## **3) Extensions et annexes :**

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris,...) peuvent être autorisés sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **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 et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,

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

Non réglementé.

## ANNEXE

**Annexe** : construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

**Surface totale** : surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules

**Surface de plancher** : Selon les termes de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.