



DEPARTEMENT DU RHONE  
COMMUNE DE THURINS

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification simplifiée n°1**

# Le règlement

Pièce n°	Approbation
04	



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 0 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I – LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RISQUES GEOLOGIQUES .....	10
CHAPITRE II – REGLEMENTATION DE L’ARTICLE 11 DANS TOUTES LES ZONES DU PLU.....	10
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>14</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um .....	14
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMP.....	22
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	30
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	38
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	46
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UePC .....	52
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Usl .....	60
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux .....	66
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>72</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	72
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx .....	80
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUx .....	86
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>89</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A" .....	89
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DE HAMEAU Ah.....	100
<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>107</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N .....	107
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BATI DIFFUS PRESENT EN ZONE NATURELLE NH .....	116
<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>123</b>

# **TITRE 0 : DISPOSITIONS GENERALES**

## **PREAMBULE**

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

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

Le présent règlement s'applique à la commune de THURINS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

*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.*

*R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

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.*

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 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

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

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

Les **zones urbaines** (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelque soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- La zone Um et son secteur Um1,
- La zone Ump,
- La zone Ua
- La zone Ub,
- La zone Ue,
- La zone Uepc,
- La zone Usl,
- La zone Ux.

Les **zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- Les zones 1AU1 et 1AU2
- La zone 1AUx
- La zone 2AUx.

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

Les **zones naturelles et forestières** (dites zones N), regroupant les secteurs équipés ou non , de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- La zone N et son secteur NL
- La zone Nh

Les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- La zone A et son secteur As
- La zone Ah

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.

#### **ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME**

##### 1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites

3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article R.421-26 et suivants ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

## **ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

La Commune a pris une délibération pour instaurer le DPU renforcé le 15 septembre 2005. Ce choix a été fait pour permettre la mise en place des actions du PLH.

## **ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Le règlement graphique s'articule avec la règle écrite (en complément). Le présent article définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement définissent des mesures de protection spécifiques en raison du caractère du secteur, du milieu naturel ou de l'existence de bâtis.

Les prescriptions graphiques délimitent :

- les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.
- Les secteurs soumis à prescriptions géologiques
- La trame verte et bleue régionale, donnée à titre d'information mais n'emportant pas de prescriptions particulières
- Les espaces verts à protéger (EVP) : il s'agit d'espaces inconstructibles protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt paysager
- Les secteurs bâtis où les changements de destination des locaux commerciaux sont interdits, au titre de l'article L123-1-5 I 5°
- Des emplacements réservés pour l'aménagement de voiries, de cheminements, d'espaces publics ou d'autres ouvrages d'infrastructures.

Le règlement graphique identifie également les bâtis agricoles dont le changement de destination est autorisé en raison de critères patrimoniaux et architecturaux (cf. rapport de présentation).

# TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

## CHAPITRE I – LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RISQUES GEOLOGIQUES

Thurins est couverte par trois types de zones sujettes à prescriptions géologiques :

- les zones de type 1 : il s'agit des zones de pente forte avec traces d'instabilités récentes ou anciennes visibles. Les constructions nouvelles et les extensions sont interdites
- les zones de type 2 : il s'agit des zones de pente moyenne où le substratum rocheux a une profondeur faible à moyenne. Des indices d'instabilité sont visibles. Les extensions ou constructions nouvelles sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
  - 1) descendre les fondations des bâtiments au rocher compact (prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités)
  - 2) limiter les amplitudes de terrassement à 2 mètres
  - 3) limiter les pentes de talus à 3 horizontal pour 2 vertical dans les terrains meubles (recouvrement, arène d'altération...) à 1H/1V dans le rocher compact
  - 4) poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante
  - 5) capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants)
  - 6) prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement

L'urbanisation en secteur de type 2 ne pourra se faire qu'après raccordement des parcelles au réseau où l'on s'orientera vers des filtres à sable drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux vannes sera interdit dans les pentes.

- les zones de type 3 : ce sont des zones de faible pente et / ou le rocher est affleurant. Les extensions et les constructions nouvelles sont autorisées en recommandant de fonder les ouvrages au rocher présent à faible profondeur. Prévoir des volumes de gros béton de rattrapage pour réaliser l'ancrage systématique des fondations au rocher.

## CHAPITRE II – REGLEMENTATION DE L'ARTICLE 11 DANS TOUTES LES ZONES DU PLU

**Ne sont pas concernés par cet article les zones Uepc, A et N, qui disposent d'une réglementation spécifique en la matière.**

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

- 1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages.

Dans les secteurs repérés par une trame de couleur orange sur le document graphique, les amplitudes de terrassement sont limitées à 2 mètres. Les pentes de talus seront limitées à 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles (recouvrement, arène d'altération...) et à 1H/2V dans le rocher compact.

## 2) Clôtures :

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux limites séparatives et aux limites sur voies et emprises publiques

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètre. Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore une murette (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmontée d'un dispositif à claire-voie. La tonalité des murettes sera la même que celle des bâtiments.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètre en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

La hauteur peut être portée à 2,00 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine, enduite dans les mêmes tonalités que les bâtiments.

### Règle spécifique pour la zone Ux concernant les clôtures :

Elles auront obligatoirement une hauteur de 1,80 m maximum et seront réalisées en grillage à mailles torsadées, de couleur verte, tendu sur piquets. Elles pourront être doublées de haies vives. Les portails d'accès devront eux aussi être réalisés dans des tonalités vertes.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, la ligne de faîtage devant être parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

2) Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation, de conception architecturale contemporaine :

Constructions neuves :

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Aménagement de bâtiments existants :

Les règles présentées au paragraphe 3) ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

Les ouvertures : les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées,

Les façades : les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

3) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation, de conception architecturale traditionnelle :

a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

b) Débords :

Les toitures doivent avoir un forçat compris entre 0,40 et 0,50 mètre.

c) Type de couverture :

Si la toiture est en pente, la couverture doit être réalisée avec des tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type véranda ou auvent pour lesquelles des pentes moindres et d'autres matériaux de couvertures sont admis

d) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

e) Balcons et galeries :

Les balcons sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc.

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

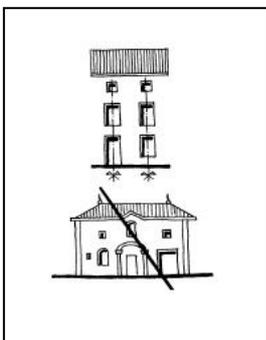
Les garde-corps doivent être de conception simple et présenter une face plane.

f) Linteaux :

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

g) Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



h) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

i) Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter un alignement.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage, à une remise ou pour les portes fenêtres.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 mètre de côté.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Um correspond à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu à semi-continu, dont la vocation est d'accueillir de l'habitat et des activités commerciales, de bureaux, des équipements et des services.

Elle comporte un secteur Um1, destiné à l'orangerie.

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

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur Um1, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux.
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les entrepôts dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les piscines.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage de commerce, bureau et entrepôt dans une limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'artisanat dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

Dans le secteur Um1, les réhabilitations de bâtiments, dans leur enveloppe, sont autorisées, en préservant/gardant l'aspect architectural.

### **Règle particulière**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux , hôtellerie conformément à l'article L123-1-5 II.5°du code de l'urbanisme

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

#### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 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 voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

#### 1) Alimentation en eau :

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

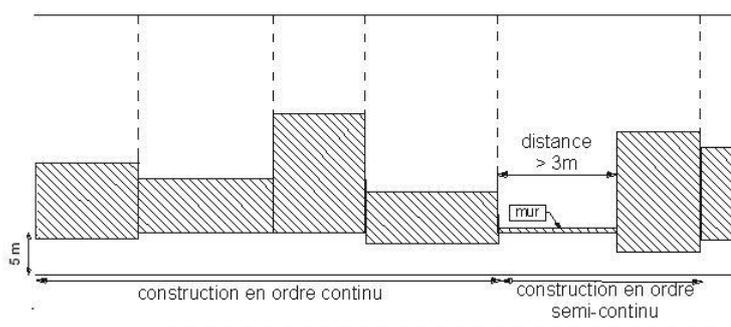
## **ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent :

- Soit s'implanter sur les deux limites séparatives latérales (ordre continu)
  - Soit s'implanter sur une seule limite séparative (ordre semi-continu)
- Une distance minimum de 3 mètres devra être observée pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

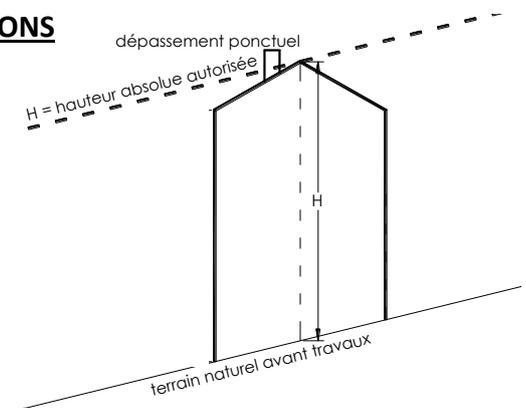
### **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

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

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.



La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses

La hauteur des constructions à usage d'annexe et de stationnement est limitée à 4 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

### **ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

### **ARTICLE Um 12 – STATIONNEMENT**

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Um3.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Il est exigé, au minimum :**

1) **Dans tous les secteurs, pour les constructions neuves à usage d'habitation:**

- Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement
- Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.

Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour trois logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

***Cependant, si la construction comprend en rez de chaussée des locaux à usage commercial, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les logements.***

**Travaux sur constructions existantes à usage d'habitation**

- En cas d'extension de construction existante : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par logement créé,

Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

2) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'activité économique :

Il n'est pas demandé de places de stationnement

### **ARTICLE Um 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte ou aires de stationnement.

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

Non réglementé

### **ARTICLE Um 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Um 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ump**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Ump est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle couvre le château et son parc. Des prescriptions spécifiques sont à respecter en vue de la préservation de la valeur paysagère du site. Ce secteur est répertorié dans sa totalité au titre de l'article L123-1-5 III 2°. Toutes les démolitions totales ou partielles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
  - d'entrepôt
  - artisanal
  - de commerce
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les piscines.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### 2) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 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 voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

##### 1) Alimentation en eau :

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

##### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention.... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

##### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ump 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

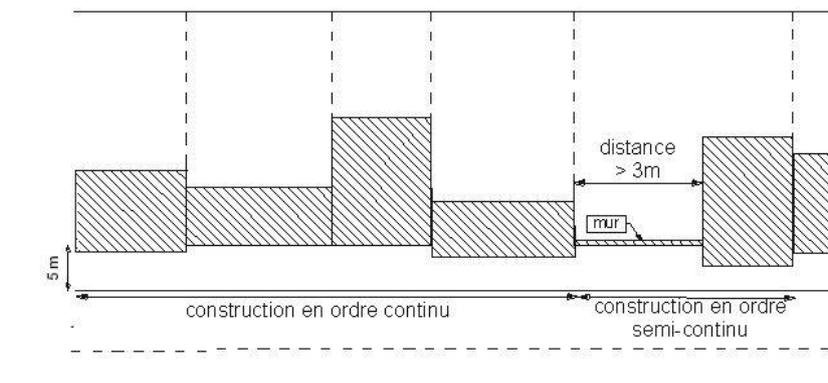
## ARTICLE Ump 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent :

- Soit s'implanter sur les deux limites séparatives latérales (ordre continu)
- Soit s'implanter sur une seule limite séparative (ordre semi-continu)  
Une distance minimum de 3 mètres devra être observée entre les constructions et les limites séparatives (ordre semi-continu).



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

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

Non règlementé

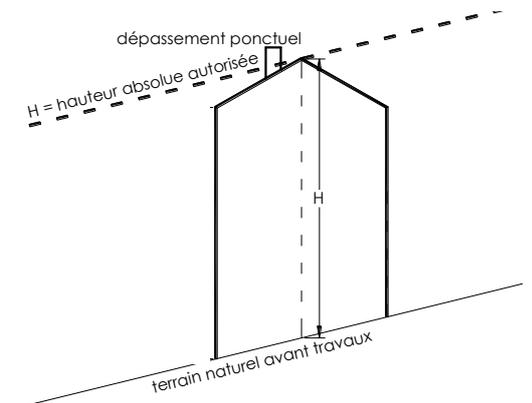
## **ARTICLE Ump 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.



Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagement et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

## **ARTICLE Ump 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement.

## **ARTICLE Ump 12 – STATIONNEMENT**

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U.3.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Il est exigé, au minimum :**

1) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement
- Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.

Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour trois logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

Travaux sur constructions existantes à usage d'habitation

- En cas d'extension de construction existante : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par logement créé,

Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontré.

2) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'activité économique :

Il n'est pas demandé de places de stationnement

### **ARTICLE Ump 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte ou aires de stationnement.

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

Non réglementé

### **ARTICLE Ump 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ump 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Ua est une zone **urbaine mixte**. Elle correspond aux extensions du bourg, et regroupe une mixité de constructions à vocation d'habitat et d'activités.

**La zone Ua comporte des secteurs soumis à des risques géologiques repérés par une trame orange sur le document graphique, pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.**

**La zone Ua comporte un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°3 « secteur centre cimetière ».**

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

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux. Dans le secteur couvert par une OAP, il conviendra de réaliser 30% de logements sociaux par opération support du permis de construire.

- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les entrepôts dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les piscines.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage de commerces, bureaux, services et entrepôts et dans une limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'artisanat dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

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

#### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 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 voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

##### 1) Alimentation en eau :

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

##### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention etc...avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement.

Dans le reste de la zone, lorsqu'il existe un **réseau d'égouts susceptible** de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront gérées par des dispositifs de rétention

adaptés au projet (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente)

#### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

### ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

L'implantation des bâtiments doit se faire avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

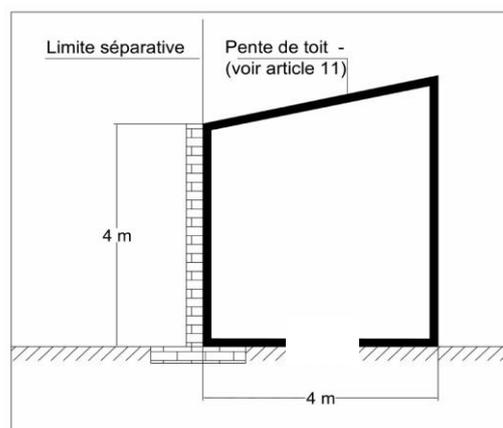
## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite n'excède pas 4 mètres et dans les conditions fixées par le schéma ci-contre
- en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

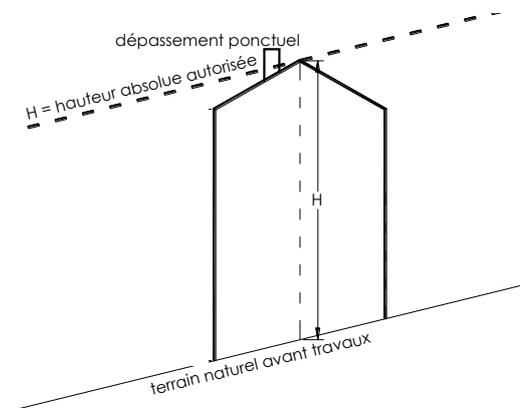
## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.

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

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses



Pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement.

## **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT**

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U.3.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé, au minimum :**

#### 1) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement
- Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.

Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour trois logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

#### 2) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage de commerces de bureau:

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

#### 3) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt :

1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

4) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'hôtellerie :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage,

#### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte ou aires de stationnement.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone Ub est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux extensions récentes au Nord du bourg, de moindre densité.

Cette zone comprend un secteur Ub1 avec une densité moindre

La zone Ub comporte des secteurs soumis à des risques géologiques repérés par une trame orange sur le document graphique, pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

La zone Ub comporte un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°5 « secteur centre Est ».

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

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux. Dans le secteur couvert par une OAP, il conviendra de réaliser 30% de

logements sociaux par opération support du permis de construire.

- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les entrepôts dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les piscines.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage de commerces, bureaux et entrepôts et dans une limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'artisanat dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

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

#### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 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 voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

##### 1) Alimentation en eau :

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

##### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention.... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement.

#### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

#### ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

L'implantation des bâtiments doit se faire avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

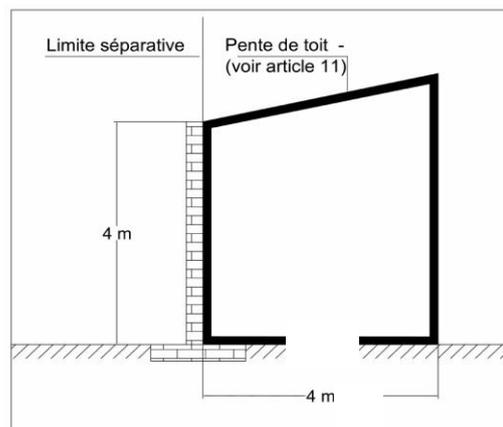
## ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par le schéma ci-contre
- en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé.

### ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

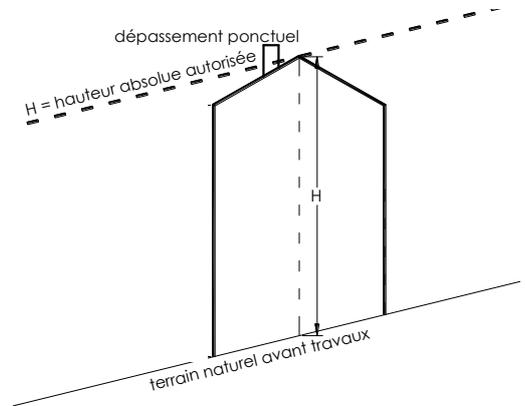
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%  
Dans le secteur UB1, l'emprise au sol est limitée à 15%

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

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses



Pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement, la hauteur maximale est fixée à 4,00 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Cette règle ne s'applique pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagement**s et **extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## **ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT**

Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U.3.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Il est exigé, au minimum :**

1) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour une superficie de 0 à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement
- Pour une superficie de 30 à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Pour une superficie supérieure à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.

Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour trois logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

2) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage de commerces de bureau :

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

3) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt :

1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

4) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'hôtellerie :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

**ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voies de desserte ou aires de stationnement.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**La zone Ue a pour fonction principale l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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

- a) Les constructions à usage:
  - agricole,
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - artisanal et industriel,
  - commercial,
  - de bureau
  - d'entrepôt
  - les piscines
  
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
  
- c) Les carrières
  
- d) Les installations et travaux divers suivants:
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
  
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

#### 1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

A moins que le bâtiment 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 inférieur à 3,00 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## **ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

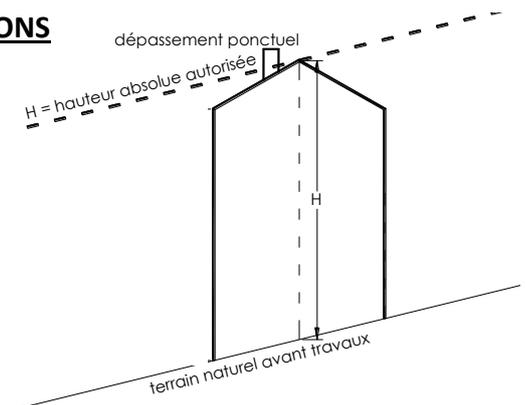
## **ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.



Elle ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses

La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4,00 mètres dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

#### **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement.

#### **ARTICLE Ue 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce dernier.

#### **ARTICLE Ue 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces vides ou non affectés devront faire l'objet de plantations.

#### **ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uepc**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible dans laquelle les constructions sont à édifier en retrait recul des voies publiques et des limites séparatives de propriété.**

**Cette zone à caractère multifonctionnelle (commerces, bureaux et services, équipement collectif...) correspond généralement à la partie centrale de l'agglomération au centre bourg.**

### **ARTICLE Uepc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'entrepôts
- industriel
- artisanal

b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,

c) L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.

d) L'ouverture de carrières.

e) Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE Uepc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- c) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 20% minimum de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux.
  
- d) Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

### **ARTICLE Uepc3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ACCÈS :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celles 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.
  
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE**

- a) Les voies nouvelles publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Uepc 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 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 tabouret de branchement.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel.

## 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Uepc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uepc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Uepc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

A moins que le bâtiment 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 inférieur à 3,00 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d’approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

### **ARTICLE Uepc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uepc 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n’est pas fixé de coefficient d’emprise au sol.

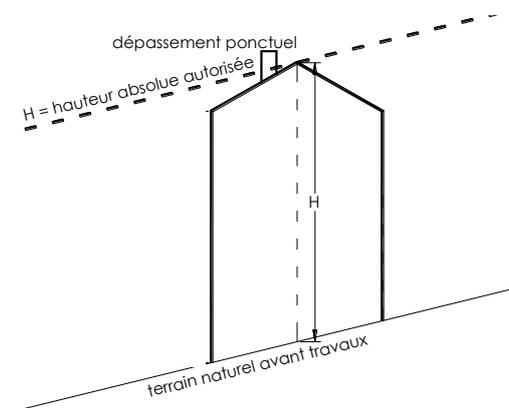
### **ARTICLE Uepc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est à minorer de 3 mètres en présence de toitures terrasses

La hauteur des constructions à usage d’annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4,00 mètres



#### Cette règle ne s’applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.
- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d’ensemble de la construction
- aux **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## **ARTICLE Uepc 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc....)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc....)

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

### **La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :**

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Les bâtiments d'une longueur supérieure à 30,00 mètres seront fractionnés en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **ASPECT GÉNÉRAL BÂTIMENTS ET AUTRES ÉLÉMENTS**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

## **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier non décoratif, etc....).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec celles du nuancier déposé en mairie ou celui annexé au présent document.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions,...)

## **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 30 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas de constructions, autres que celles comportant une toiture non traditionnelle (terrasse, faible pente, ...) les toitures doivent être couvertes de tuile creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celles déposées en mairie ou du nuancier.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Elles doivent être en terre cuite ou d'aspect similaire présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

## **3 Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.

- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc....) avec la construction principale.

### **ARTICLE Uepc 12 – RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d’assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce dernier.

#### **Les normes minimales suivantes sont exigées :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif 1 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 100 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d’hôtellerie, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

### **ARTICLE Uepc 13 – RÉALISATION D’ESPACES LIBRES – D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins de taille équivalente.

La surface non bâtie doit faire l’objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d’au moins 10% de la surface du terrain.

### **ARTICLE Uepc 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uepc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uepc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d’une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d’un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UsI**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UsI a pour fonction principale l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

La zone UsI comporte des secteurs soumis à des risques géologiques de type 2 pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

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

- b) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - artisanal et industriel,
  - commercial,
  - de bureau.
  - d'entrepôt
  - de piscine
  
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
  
- d) Les carrières
  
- e) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont en lien avec l'activité sportive ou de loisirs

### **ARTICLE Us13 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Us1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UsI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,

#### **ARTICLE UsI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

A moins que le bâtiment 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 inférieur à 3,00 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,

#### **ARTICLE UsI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UsI 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

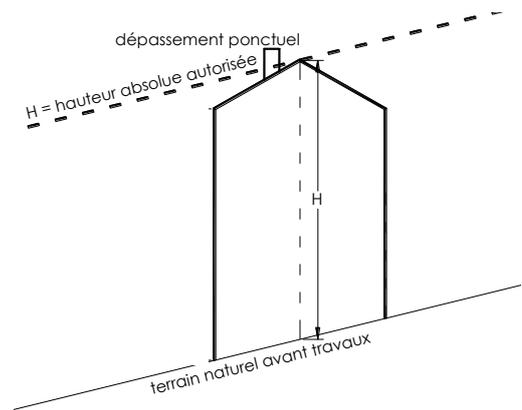
## **ARTICLE UsI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Elle ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage. Cette hauteur sera minorée de 3 mètres en présence de toitures terrasses

La hauteur des constructions à usage d'Annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4,00 mètres



Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction

## **ARTICLE UsI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## **ARTICLE UsI 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce dernier.

## **ARTICLE UsI 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces vides ou non affectés devront faire l'objet de plantations.

#### **ARTICLE Us1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Us1 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Us1 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**La zone Ux a une fonction principale d'activités artisanales, de bureaux et de transfert d'activités implantées dans le bourg.**

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

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des habitations existantes,
- c) Les constructions à usage hôtelier,
- d) Les annexes de toute nature
- e) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'Aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - L'ouverture de carrières.

### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> :
  - L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole.
- b) Les constructions à usage de commerce, à condition qu'elles soient liées à une activité de production non alimentaire (ou à une activité existante à la date d'approbation du PLU) et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
- c) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE Ux 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- a) Les terrains doivent être contigus sur une longueur au moins égale à 8 mètres à une voie publique ou privée.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à desservir les constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale de plateforme des voies est de 8 mètres.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

#### 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 tabouret de branchement.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Ux 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le retrait minimum des constructions est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,

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

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi continu). Dans le cas d'un retrait la distance minimale de la construction à la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres
- en retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les **aménagements** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale,

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

Non réglementé

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

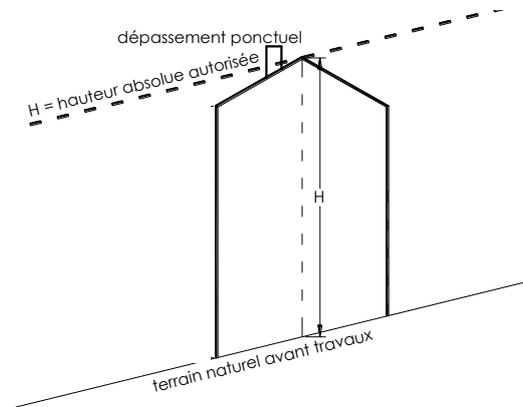
Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7.

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

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.



Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## **ARTICLE Ux 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.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Ux 3.

### 1) Pour les constructions à usage de commerces de bureau :

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage,

### 2) Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage,

### **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces non bâties et ne correspondant pas aux espaces dédiés aux aires de service, stationnements ou circulation feront l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Les plantations seront réalisées en cohérence avec celles qui existent sur les fonds mitoyens, dans le but d'assurer une continuité paysagère sur la zone.

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

Non réglementé

### **ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone à vocation d'habitat est destinée à l'extension future de la commune.

La zone 1AU comporte des secteurs soumis à des risques géologiques de type 2 pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

La zone 1AU comprend :

- une zone 1AU1 correspondant au centre-bourg et dont le développement est prioritaire.
- une zone 1AU2 correspondant au secteur Nord du centre-bourg et dont le développement est secondaire. Cette zone est concernée par « un périmètre de gel » au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Les zones 1AU ne pourront s'ouvrir que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble. ~~La zone 1AU2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2020 et après totale réalisation de la zone 1AU1.~~

- Le secteur 1AU1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°1 « secteur bourg sud ».

- Le secteur 1AU2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°2 « secteur bourg nord ».

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

Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU2 :

- Toutes construction neuve, installations et travaux divers

Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU1

- a) les constructions neuves à usage:
  - agricole,
  - d'entrepôt
  - industriel
  - artisanal
  - de commerce
  - hôtelier

- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs.
  
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*
  
- d) les carrières

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU1, sont admises sous conditions les constructions à usage :

- d'habitations, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher globale soient affectés à des logements locatifs sociaux.

Sous réserve d'être situé dans le secteur 1 AU2, sont admises sous conditions :

- l'extension des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface totale initiale de la construction et à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
  
- b) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
  
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la

sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## 2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

- Le réseau d'eaux usées du secteur 1 AU1 devra être raccordé au réseau public d'eaux usées présent sur le chemin du Mathy en amont du carrefour avec la RD311.
- Le réseau d'eaux usées devra également relier gravitairement le chemin du Géry au chemin du Mathy.

### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone 1AU2, les bâtiments doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (ordre continu ou semi-continu)
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU2, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale au faitage ne doit pas excéder 12m. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximum est fixée à 9m.

En zone 1AU2, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximum est fixée à 6m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

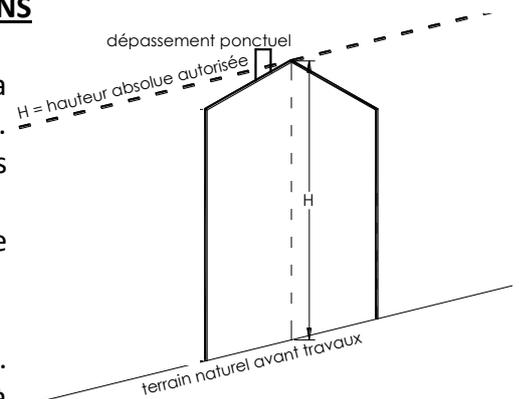
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AU 3.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé, au minimum 2 places par logement et une place de stationnement pour les logements locatifs aidés

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage,



### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables).

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 1AUx a pour vocation d'accueillir, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des activités artisanales et industrielles, commerciales, de services et bureaux.

La zone 1AUx correspond au secteur géographique de « La Goyenche ».

La zone 1AUx fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°4 « secteur de la Goyenche ».

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitation,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- d) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- e) Les carrières
- f) Les installations et travaux divers suivants :
  - ♦ Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - ♦ Les dépôts de véhicules,
  - ♦ Les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises sous conditions les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## 2) Opérations faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- a) Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1) ci-dessus, sont autorisées, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions à usage :
- de commerce, à condition qu'elles soient liées à une activité de production non alimentaire (ou à une activité existante à la date d'approbation du PLU) et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### 2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entraient pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi continu)  
Dans le cas d'un retrait la distance minimale de la construction à la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres
- en retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions en limite séparative ne sont pas autorisées en limite de zone AUx.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7

## **ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

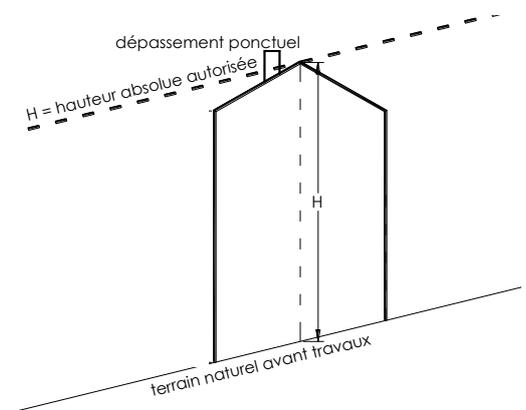
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



## **ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## **ARTICLE 1AUx 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.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article 1AUx 3.

Se reporter à l'article 12 de la zone Ux.

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces non bâties et ne correspondant pas aux espaces dédiés aux aires de service, stationnements ou circulation feront l'objet de plantations (espaces verts et arbres). 15% du lot seront aménagés en espaces verts.
- Les plantations seront réalisées avec des essences végétales locales.
- Les espaces de stockage en extérieur devront être isolés visuellement par des plantations.
- Les Aires de stationnement devront accueillir des plantations, à raison de 1 arbre haute tige pour 4 places.

### **ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUx**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AUx a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et industrielles, commerciales, de services et bureaux. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision du PLU et qu'après mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle constitue une alternative à la zone 1AUx si celle-ci ne peut être urbanisée. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après réalisation d'une étude de faisabilité validée par le Communauté de Communes.

La zone 2AUx est concernée par l'aléa inondation sur sa partie Nord, laquelle ne pourra pas être construite.

### **ARTICLE 2AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol avant révision du PLU.

### **ARTICLE 2AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé

### **ARTICLE 2AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf 1AUx

**ARTICLE 2AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cf 1AUx

**ARTICLE 2AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "A"**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte des secteurs soumis à des risques géologiques (trames rouge- type 1, orange-type 2 sur le document graphique) pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

Elle comprend un secteur As, dont la vocation est une protection stricte des terres agricoles qu'elle concerne.

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Toute construction neuve et travaux sur existants dans les secteurs repérés par une trame rouge sur le document graphique à l'exception de ceux énumérés à l'article 2
- b) Les constructions à usage :
- d'habitations autres que celles visées à l'article A2,
  - de piscines si elles ne remplissent pas les conditions visées à l'article A2
  - d'annexes,
  - hôtelier,
  - commercial,
  - d'entrepôt,
  - artisanal ou industriel,
  - de bureaux
- b) Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, ainsi que l'aménagement des terrains destinés à accueillir des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- c) Les installations et travaux divers suivants :
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes,
- d) L'exploitation de carrières.

**Secteur As** : Toute construction neuve quel qu'en soit l'usage

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et **dans la limite de 200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

**Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- b) Les piscines, lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) L'aménagement des bâtiments identifiés dans les documents graphiques comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peut être autorisé dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher

- g) Dans les secteurs repérés par une trame rouge sur le document graphique, seuls sont autorisés les travaux d'entretien sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif
- Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.
- **En l'absence de réseau public d'égout**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.  
L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'étude de faisabilité permet de définir la solution d'assainissement non collectif adaptée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

***Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2*** repérés par une trame orange sur le document graphique, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

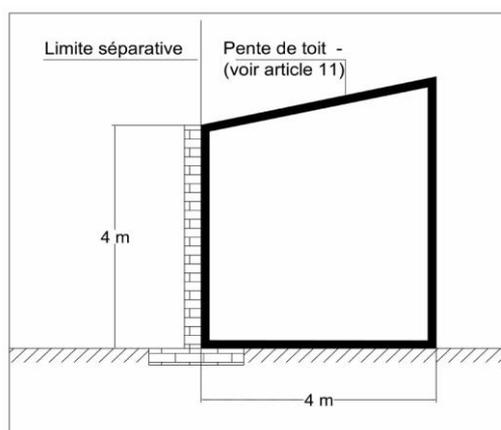
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées par le schéma ci-contre, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.



Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre la piscine et la construction principale ne pourra pas être supérieur à 8 mètres, distance mesurée entre les deux points les plus proches entre la construction et la piscine (distance mesurée au bassin)

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

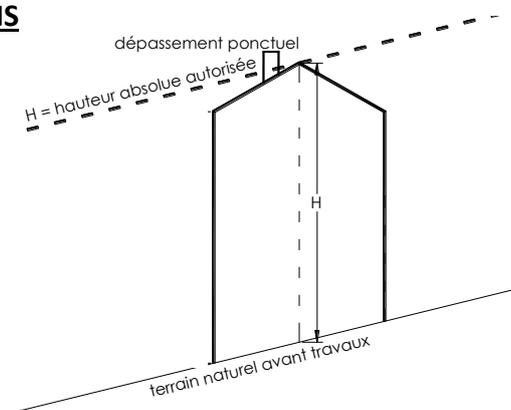
La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.



## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

#### 1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages.

Dans les secteurs repérés par une trame de couleur orange sur le document graphique, les amplitudes de terrassement sont limitées à 2 mètres. Les pentes de talus seront limitées à 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles (recouvrement, arène d'altération...) et à 1H/2V dans le rocher compact.

#### 2) Clôtures :

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètre. Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore une murette (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmontée d'un dispositif à claire-voie.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètre en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

La hauteur peut être portée à 2,00 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine, enduite dans les mêmes tonalités que les bâtiments.

Les clôtures situées face au domaine public doivent être implantées en respectant un recul de 2,00 mètres par rapport à l'alignement.

### II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, la ligne de faîtage devant être parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures, doivent être conformes à l'une de celles déposées en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

## 2) Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation, de conception architecturale contemporaine :

- Constructions neuves :

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

- Aménagement de bâtiments existants :

Les règles présentées au paragraphe 3) ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

- Les ouvertures : les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées,
- Les façades : les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

## 3) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation, de conception architecturale traditionnelle :

### a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente est alors comprise entre 30% et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Débords :

Les toitures doivent avoir un forget compris entre 0,40 et 0,50 mètre

- Type de couverture :

Si la toiture est en pente dont l'inclinaison est comprise entre 30 et 40 %, la couverture doit être réalisée avec des tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type véranda ou auvent pour lesquelles des pentes moindres et d'autres matériaux de couvertures sont admis

- Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

b) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits, seuls étant autorisés les balcons lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc.

Les garde-corps doivent être de conception simple et présenter une face plane.

c) Linteaux :

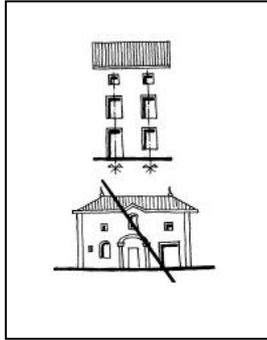
Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

d) Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

e) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.



f) Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter un alignement.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage à une remise ou pour les portes fenêtrées.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 mètre de côté.

4) Prescriptions applicables aux bâtiments techniques agricoles :

Toitures :

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40% dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Dans ce cas, elles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 40 mètres par volume.

Des pentes moindres avec d'autres matériaux de couvertures sont autorisés à condition de ne pas présenter aucune qualité de brillance

Cette règle ne concerne pas les serres considérées comme constructions.

Les couleurs des toitures doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Les coloris utilisés pour les façades et pignons doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

**ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

**ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DE HAMEAU**

### **Ah**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ah**

Zone de hameau situé en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux tout en circonscrivant l'urbanisation à l'existant.

La zone Ah comporte des secteurs soumis à des risques géologiques (type 1- couleur rouge, type 2- couleur orange) pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

La zone Ah a une fonction principale d'habitat.

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

- Toutes constructions neuves et travaux sur existants dans les secteurs repérés par une trame rouge sur le document graphique à l'exception de ceux énumérés à l'article 2
- Les constructions nouvelles à usage :
  - d'habitation
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerces,
  - d'artisanat,
  - d'industrie
  - d'entrepôt.
  - de stationnement
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Les dépôts de véhicules
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public

## **ARTICLE Ah2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans les secteurs repérés par une trame rouge sur le document graphique, seuls sont autorisés les travaux d'entretien sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans une limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'activités autre qu'agricole, dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'activité agricole n'étant pas limitée
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'annexes, dès lors :
  - Qu'elles s'inscrivent sur le même tènement que le bâtiment principal,
  - Qu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée,
  - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - Que leur nombre soit limité à une seule annexe par habitation, hormis les piscines.

## **ARTICLE Ah3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1) Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

## 2) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques conformes 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.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif
- Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.
- **En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.
- L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'étude de faisabilité permet de définir la solution d'assainissement non collectif adaptée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

***Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2*** repérés par une trame orange sur le document graphique, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement

### 3) Electricité et télécommunications

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Ah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

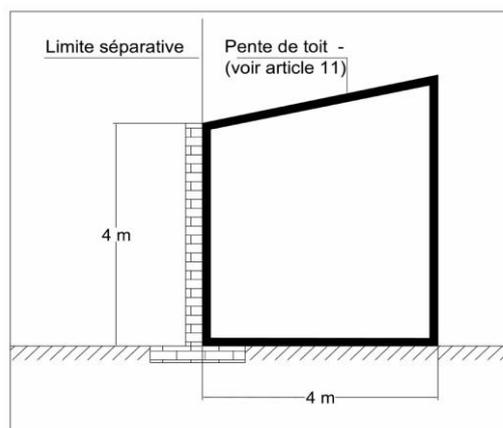
### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative dans les conditions fixées par le schéma ci-contre
- en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance mesurée au bassin



Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre la piscine et la construction principale ne pourra pas être supérieur à 8 mètres, distance mesurée entre les deux points des les plus proches entre la construction et la piscine (distance mesurée au bassin)

## ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

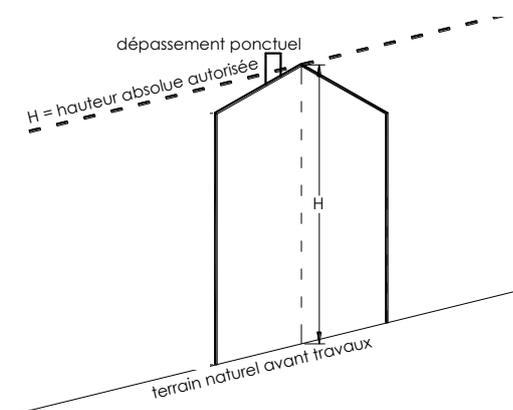
## ARTICLE Ah10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction
- **aux aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante



## ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## ARTICLE Ah12 - 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.

Pour les nouveaux logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE Ah13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **ARTICLE Ah14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ah15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ah16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N**

La zone N, naturelle et forestière, couvre les secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et pour prendre en compte les contraintes de risques naturels, technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comporte des secteurs soumis à des risques géologiques (type 1- couleur rouge, type 2- couleur orange) pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.

Elle comprend un secteur NL, dont la vocation est d'accueillir des activités de loisirs de plein air.

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Toute construction neuve et travaux sur constructions existantes dans les secteurs repérés par une trame de couleur rouge sur le document graphique
- b) Les constructions neuves à usage :
  - d'habitation,
  - artisanal et industriel,
  - de bureaux et services,
  - commercial,
  - hôtelier,
  - d'entrepôt,
  - d'annexe.
  - de stationnement
  - de piscine
- b) Les installations et travaux suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public à l'exception du secteur NL
  - les aires de stationnement ouvertes au public à l'exception du secteur NL
  - les dépôts de véhicules,
  - le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés,

- l'exploitation de carrières.
- L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations Légères de Loisirs

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés:

**Dans l'ensemble de la zone** à l'exception des secteurs repérés par une trame rouge sur le document graphique:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.

### **Sous réserve d'être situés dans le secteur NL :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès :**

- L'accès des constructions ou bâtiments faisant l'objet d'un aménagement doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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) Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions et bâtiments faisant l'objet d'un aménagement doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'un aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- **En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.  
L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'étude de faisabilité permet de définir la solution d'assainissement non collectif adaptée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

**Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2** repérés par une trame orange sur le document graphique, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement.

#### 4) Electricité et télécommunications

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblage divers devront être enterrés.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation. Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

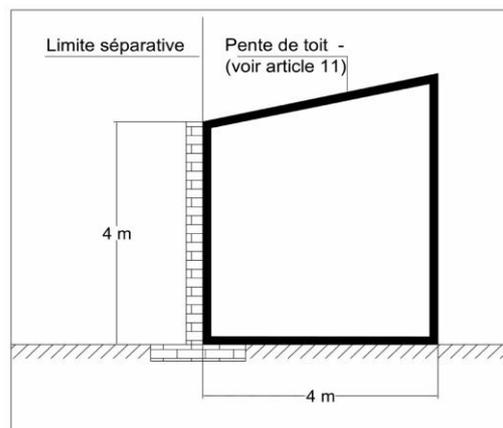
## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par le schéma ci -contre
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres



## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

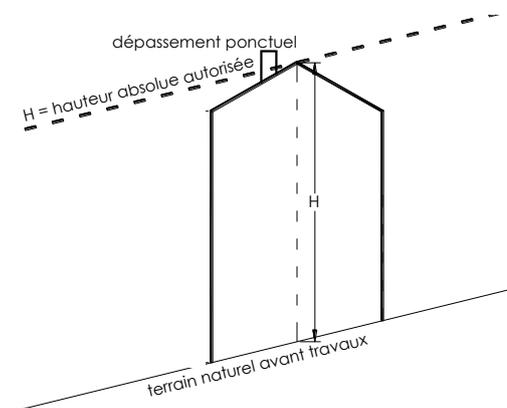
## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction



- **aux aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

### I) DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS :

#### 1) Mouvements de sols :

Ils ne devront pas présenter un talus dont la pente dépasse 1,5 fois celle du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages.

Dans les secteurs repérés par une trame de couleur orange sur le document graphique, les amplitudes de terrassement sont limitées à 2 mètres. Les pentes de talus seront limitées à 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles (recouvrement, arène d'altération...) et à 1H/2V dans le rocher compact.

#### 2) Clôtures :

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètre. Elles doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore une murette (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmontée d'un dispositif à claire-voie.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Lorsque le long d'une voie publique le sol de la propriété est à plus de 0,60 mètre en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1,00 mètre.

La hauteur peut être portée à 2,00 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine, enduite dans les mêmes tonalités que les bâtiments.

Les clôtures situées face au domaine public doivent être implantées en respectant un recul de 2,00 mètres par rapport à l'alignement.

## II) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions à usage d'habitation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, la ligne de faîtage devant être parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures, doivent être conformes à l'une de celles déposées en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés ainsi que les systèmes pour l'utilisation d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

### 2) Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation, de conception architecturale contemporaine :

#### Aménagement de bâtiments existants :

Les règles présentées au paragraphe 3) ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

Les ouvertures : les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées,

Les façades : les matériaux employés en façades doivent être soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

### 3) Prescriptions applicables aux constructions, à usage d'habitation, de conception architecturale traditionnelle :

#### a) Toitures :

Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes Annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, la pente la plus importante étant adossée contre le mur de la construction principale.

L'inclinaison des différents plans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration, la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

b) Faîtage : la longueur du faîtage ne peut être inférieure à 6 mètres pour les volumes principaux.

c) Débords :

Les toitures doivent avoir un forget compris entre 0,40 et 0,50 mètre

d) Type de couverture :

Si la toiture est en pente, la couverture doit être réalisée avec des tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type véranda ou auvent pour lesquelles des pentes moindres et d'autres matériaux de couvertures sont admis

e) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant, sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires ainsi que les terrasses dans le toit.

f) Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits, seuls étant autorisés les balcons lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc.

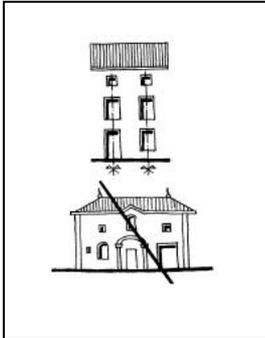
Les garde-corps doivent être de conception simple et présenter une face plane.

g) Linteaux :

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

h) Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



i) Dispositions particulières applicables aux restaurations de bâtiments anciens :

Volets : ils doivent être de même nature que les volets existants et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

j) Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une cohérente d'alignement.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage, à une remise ou pour les portes fenêtres.

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 mètre de côté.

## **ARTICLE N12 - 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 N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même espèce.

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE BATI DIFFUS PRESENT EN ZONE NATURELLE Nh**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Nh**

**Zone d'habitat diffus présent au sein de la zone naturelle (N)**

**La zone Nh comporte des secteurs soumis à des risques géologiques (trames rouge- type 1, orange- type 2 sur le document graphique) pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières. Celles-ci sont reprises dans les dispositions communes à toutes les zones du présent règlement.**

**La zone Nh a une fonction principale d'habitat.**

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

- Les constructions nouvelles à usage :
  - d'habitation
  - agricole, si elle ne remplissent pas les conditions de l'article A2
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerces,
  - d'artisanat,
  - d'industrie
  - d'entrepôt.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules

## **ARTICLE Nh2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- Les constructions à usage agricole, à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination dans le volume existant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans une limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'activités (autre qu'agricole), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'activité agricole n'étant pas limitée
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles aient un lien avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'annexes, dès lors :
  - Qu'elles s'inscrivent sur le même tènement que le bâtiment principal,
  - Qu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée,
  - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - Que leur nombre soit limité à une seule annexe par habitation, hormis les piscines.

## **ARTICLE Nh3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### 3) Voirie :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Nh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif
- L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- **En l'absence de réseau public d'égouts**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel.
- L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'étude de faisabilité permet de définir la solution d'assainissement non collectif adaptée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 3) Collecte des eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse,...) un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux pluviales et de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention... avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Les règles concernant les eaux pluviales sont définies dans le zonage eaux pluviales en annexe.

***Dans les secteurs concernés par le risque géologique de type 2*** repérés par une trame orange sur le document graphique, il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement.

### 4) Electricité et télécommunications

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

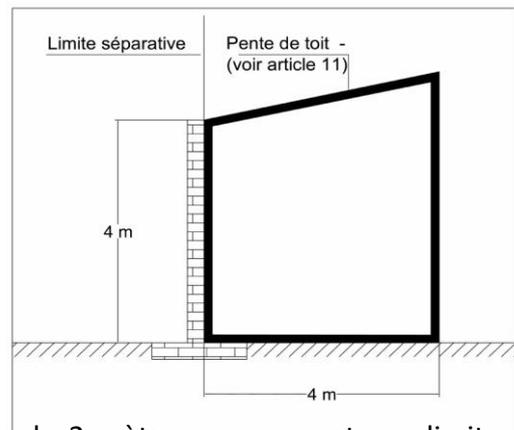
## **ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite n'excède pas 4 mètres et dans les conditions fixées par le schéma ci-contre
- en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives



Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance mesurée au bassin

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

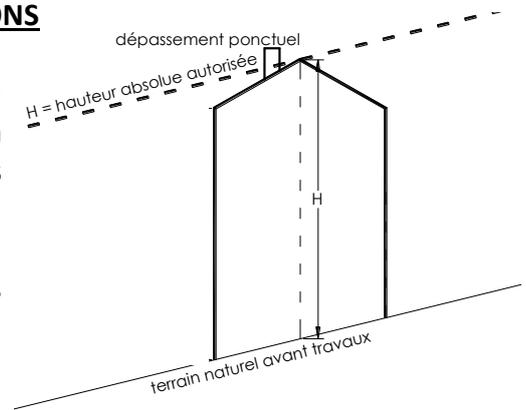
## ARTICLE Nh10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux **dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques de la construction
- **aux aménagements et extensions** des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante



## ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à la partie titre 1 chapitre II du présent règlement. (Article 11 général)

## ARTICLE Nh12 - 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.

Pour les nouveaux logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

## ARTICLE Nh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE Nh15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Nh16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **DEFINITIONS**

**ACCES** : L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang).

### **AIRES DE STATIONNEMENT** :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les Aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS** :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **ALIGNEMENT** :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

### **AMENAGEMENT** :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant).

### **ANNEXE** :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

### **CARAVANE** :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler

### **CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les différentes constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

### **CLOTURE :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du CU qui dispose : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1](#) ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »*

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTION**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.2 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

#### **CONTIGUITE**

Etat de deux choses qui se touchent.

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (Au).

#### **DEPOTS DE VEHICULES :**

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex : Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

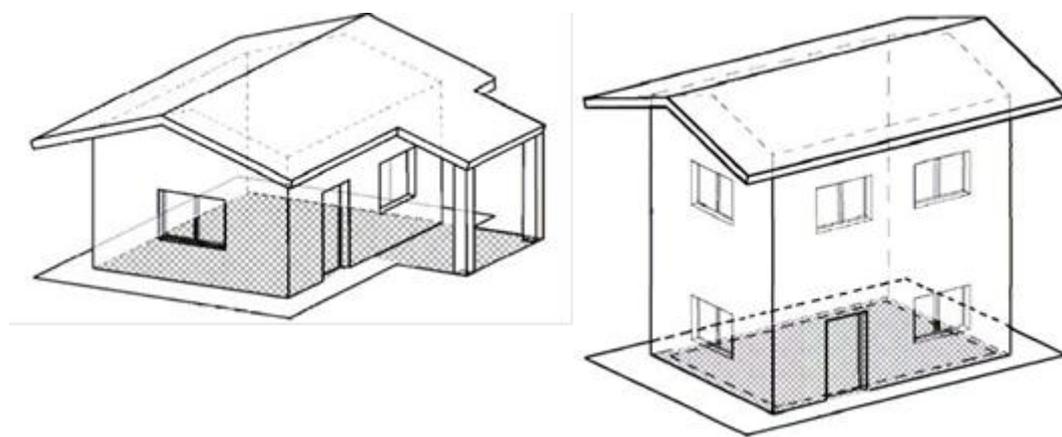
Ex : Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



### **ESPACE LIBRE**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

### **ESPACE NON AEDIFICANDI**

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**EXTENSION :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**FACADE :**

Toutes les faces extérieures composant un bâtiment

**FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

**GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :**

Voir dépôts de véhicules.

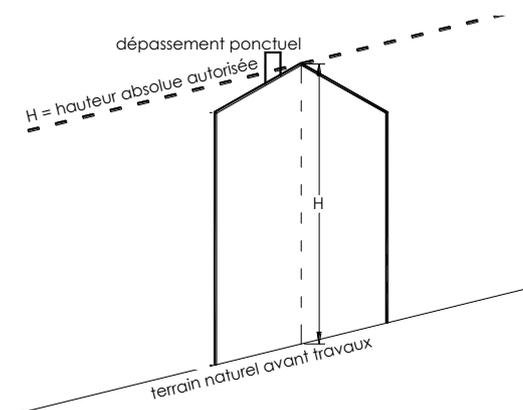
**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS – R.111-13 du Code de l'Urbanisme:**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

**HAUTEUR :**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Dans le cas d'une toiture terrasse, cette hauteur est mesurée à l'acrotère

**IMPASSE :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les Aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les Aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOGEMENT :**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

### **MITOYEN :**

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**PARCS D'ATTRACTION** Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

### **SOUS-SOL :**

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

### **SOUTÈNEMENT :**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

### **SURFACE DE VENTE :**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES :**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 111-38

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

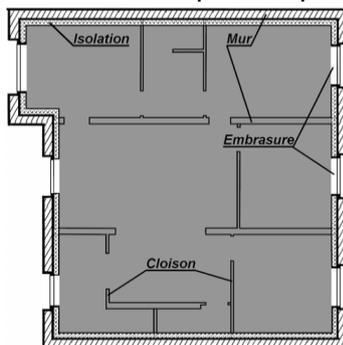
Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SURFACE DE PLANCHER :**

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 ».



**TENEMENT** :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES** :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

**VOIRIE** :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.