



# RÉVISION DU PLU DE CHOISY

## 4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

**Juillet 2020**

### APPROBATION

*Certifié conforme et vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du Conseil municipal, le*

**23 JUIL. 2020**

Le Maire,



**Préalable :**

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

**Dispositions générales ..... 3****TITRE 1 Zones urbaines..... 19****Secteurs urbains mixtes..... 20**

- Secteur Uv, correspondant coeur du Chef-lieu (centre-village) ..... 20
- Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat..... 20

**Secteur Us : secteur urbain spécialisé pour la réalisation de stationnements résidents..... 39****Secteur Ue : secteur urbain spécialisé pour équipements publics et d'intérêt collectif structurants.. 43****Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques ..... 52****TITRE 2 Zones à urbaniser ..... 63****1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si****elles existent ..... 64**

- 1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu ..... 64
- 1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter la périphérie du Chef-lieu et le hameau secondaire des Bourgeois..... 64

**2AU: Zone non équipée à urbaniser à moyen et long terme : ouverture par décision du Conseil****Municipal et évolution du PLU ..... 69**

- 2AU : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme..... 69

**TITRE 3 Zones agricoles ..... 73****A : Zone agricole ..... 74****TITRE 4 Zones Naturelles ..... 88****N : Zone naturelle..... 89**

- Ne : secteur accueillant des services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;  
89
- Nc : secteur lié à l'exploitation de la carrière d'Avrenay ; ..... 89
- Nrc : secteur à vocation à accueillir des matériaux inertes destinés à la construction, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées aux activités de concassage ou de gestion de ces matériaux..... 89
- Nrd : secteur à vocation à accueillir des remblais de matériaux inertes en simple dépôt, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées à la mise en place et à la gestion de ces matériaux. .... 89
- Nzh : secteur correspondant aux zones humides ; ..... 89
- Nu : secteur lié au bon fonctionnement des Usse ; ..... 89
- Ns1 : secteur protégé concerné par un arrêté de biotope. .... 89

# DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### I: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de CHOISY.

### II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

#### II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
<b>OAP sectorielles</b>	Périmètre identifié au document graphique
<b>OAP thématique A</b> « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU
<b>OAP thématique B</b> « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique
<b>OAP thématique C</b> « Continuités écologiques »	Zone U et 1AU Haies repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.
<b>OAP thématique D</b> « Espaces agricoles paysagers »	Servitudes paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

#### II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **II.4 DEMOLITION**

Elle est soumise a permis de démolir sur tout le territoire communal.

### **II.5 CLOTURE**

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

### **II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

### **II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME**

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 du règlement de chaque zone.

### **II.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

Dans le cas de maisons jumelées, les deux autorisations d'urbanisme devront être déposées simultanément en mairie, afin que les Services Techniques Municipaux puissent apprécier l'aspect d'ensemble des volumes bâtis. En tout état de cause, les aspects de ces derniers devront être proches.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### **II.10 SECURITE DES ACCES**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **II.11 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLE 4)**

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m.

### **II.12 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

### **II.13 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS**

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants), est interdite dans les secteurs d'aléas forts

## DISPOSITIONS GENERALES

---

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

### II.14 PRISE EN COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS

Rappel : sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage de l'oléoduc et du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone *non aedificandi* et *non sylvandi*. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou règlementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

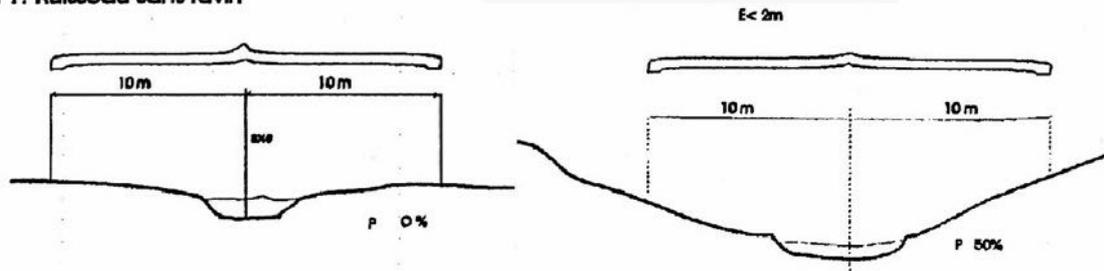
**En tout état de cause, il convient de se référer aux Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) en annexes du PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions applicables.**

### II.15 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

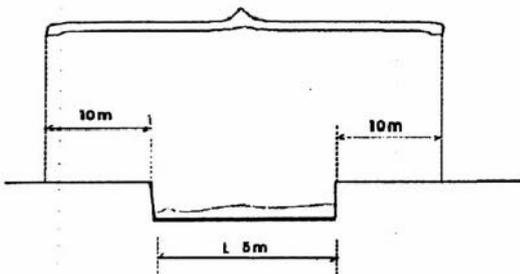
Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## DISPOSITIONS GENERALES

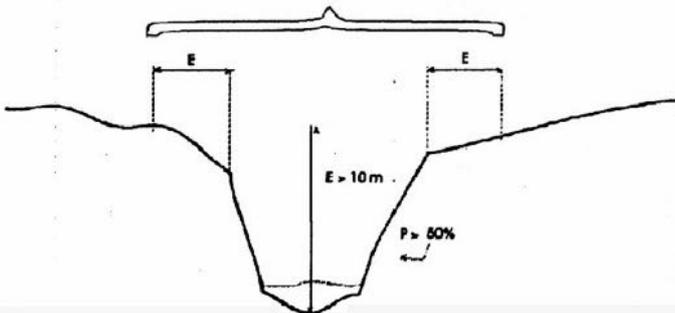
**cas n 1 : Ruisseau sans ravin**



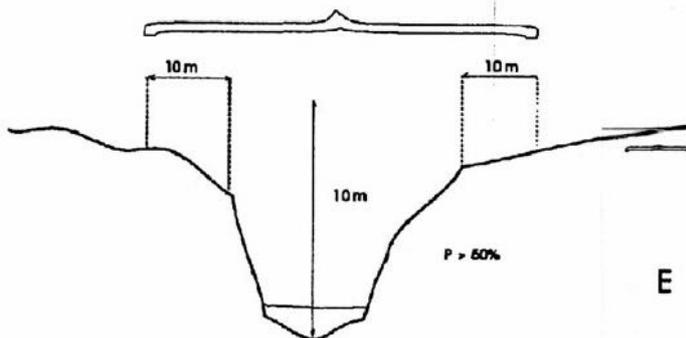
**Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m**



**Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur**



**Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



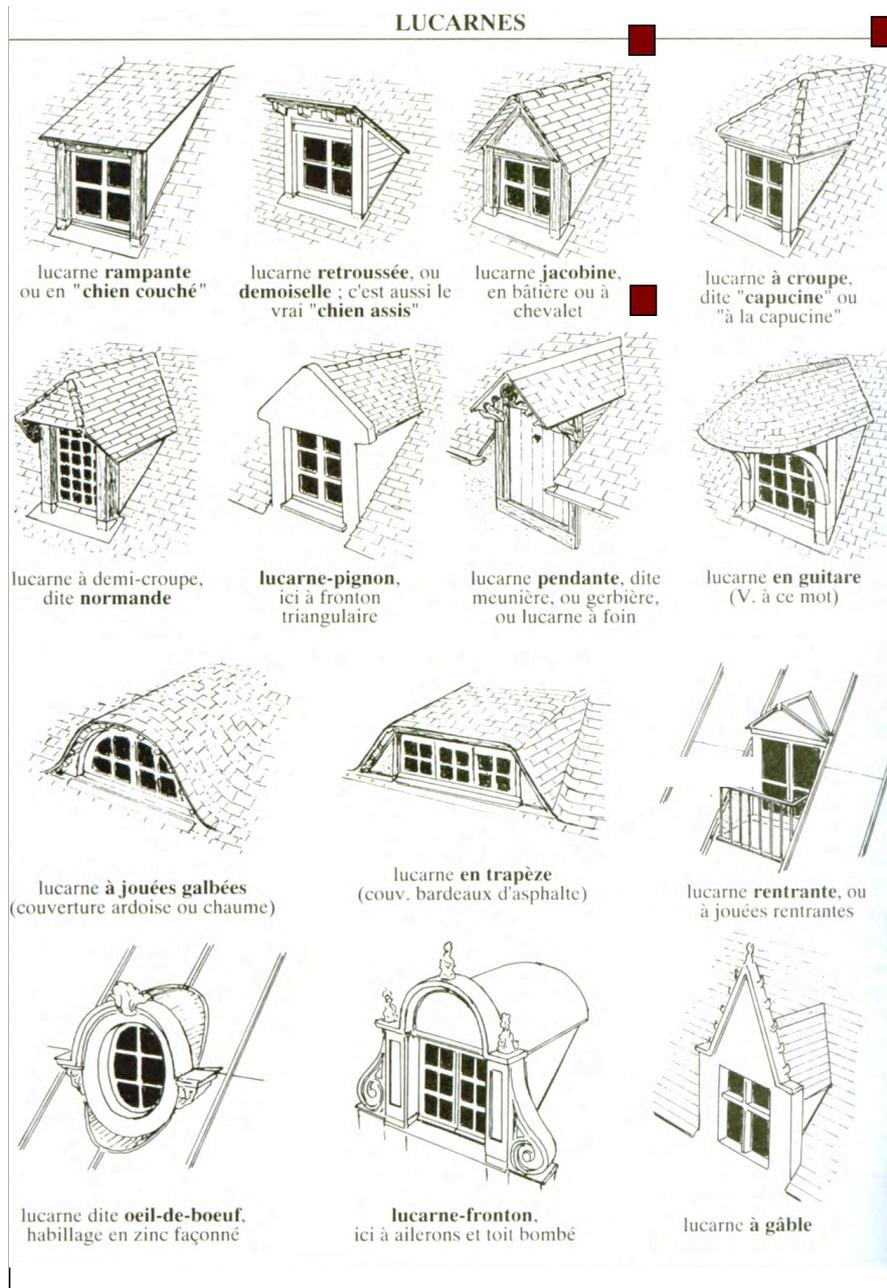
NI construction ni remblais  
sans avis des services de  
l'Etat concernés

**E** : Encassement du cours d'eau  
par rapport au niveau des  
terrains naturels

**P** : Pente moyenne

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

## II.16 LUCARNES -AUTORISÉES



# DISPOSITIONS GENERALES

## III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

### III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (ARTICLES 4-1, 4-2 ET 4-3)

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m

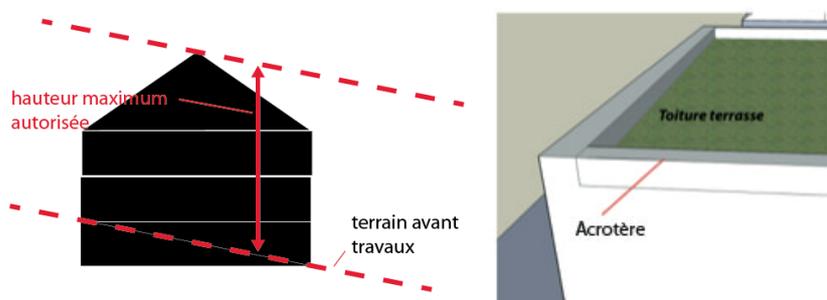
Au-delà, le surplus sera pris en compte. Toutefois, pour les balcons ou tout ouvrage en saillie d'une profondeur supérieure à 1,20m, la distance par rapport à la limite de propriété ne pourra être inférieure à 4m.

### III.2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR (ARTICLE 4-4)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



*Schéma illustratif (coupe à titre indicatif)*

## DISPOSITIONS GENERALES

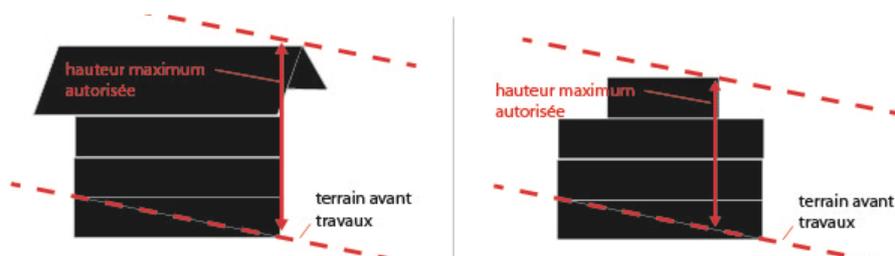


Schéma illustratif (coupe à titre indicatif)

Les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

### **III.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (ARTICLE 4-5)**

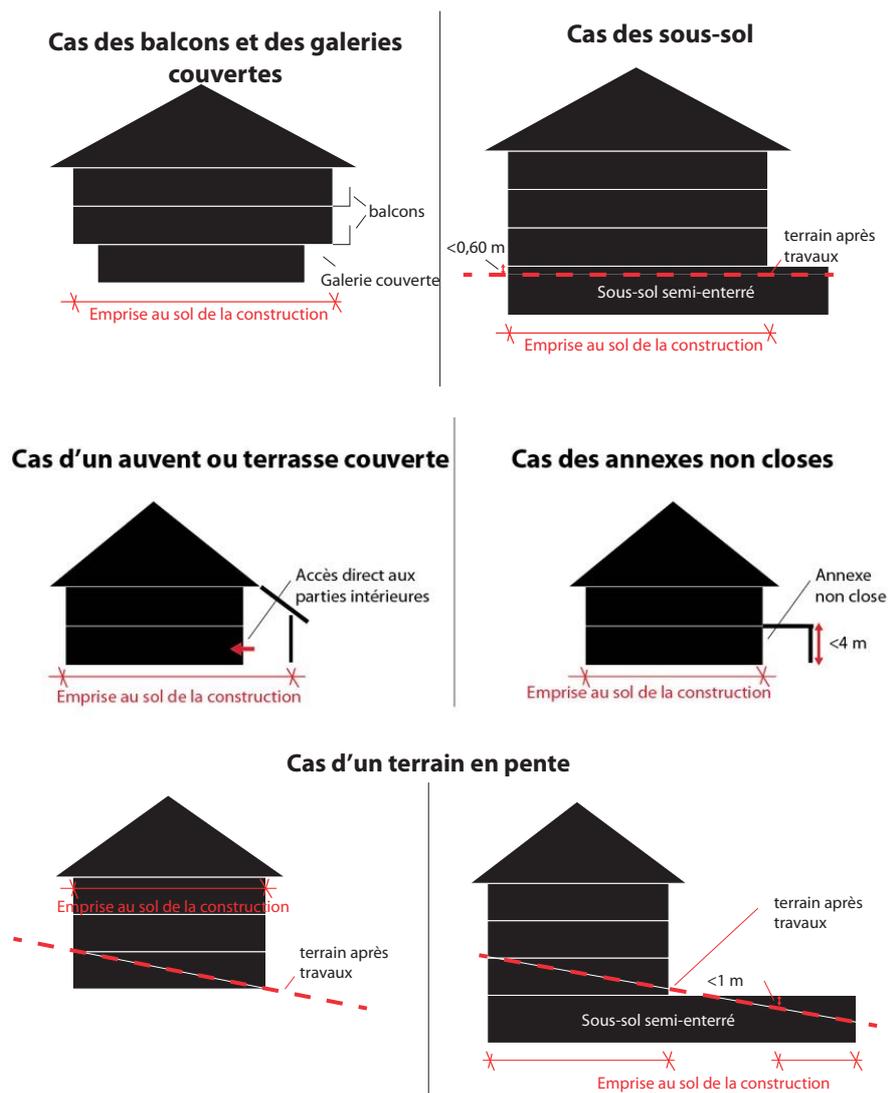
Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, de remblais, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surplus comptabilisé).
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

## DISPOSITIONS GENERALES

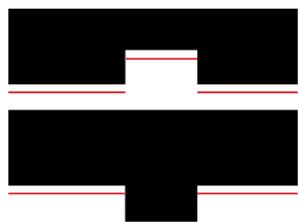


*Schéma explicatif*

### III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES DE FAÇADE (ARTICLE 5)

Le linéaire de façade est égal à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Mode de calcul du linéaire de façade



— Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

### **III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMÉABLES (ARTICLE 6-2)**

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 20m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
- Les autres surfaces perméables sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces verts de pleine terre (massifs minéraux, ...)
- Les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés sur du pleine terre en matériaux ou procédés perméables.
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés).
- Les terrasses au sol réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés).
- les murs de soutènement, les murs de remblais ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs), les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les espaces libres sur sous-sol

### **III.6 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 7)**

#### **CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

#### **MODALITES DE REALISATION :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain, dont le règlement est compatible, appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération,
- o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

## **IV : DÉFINITIONS**

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

### **Affouillements**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Attique**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

### **Bâtiment**

Construction couverte et close.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### **Chemin rural**

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### **Clôture à claire-voie**

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 50% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

# DISPOSITIONS GENERALES

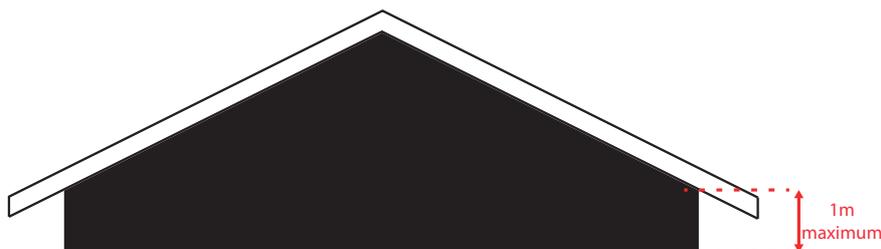
## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



## Comble non aménageable

Les combles non aménageables sont encombrées par une charpente ou avec du plancher non porteur.

## Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

## Eléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

## Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

Voir III.3 pour les modalités d'application de la règle

## Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins ruraux, Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne

## DISPOSITIONS GENERALES

---

répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques, les parcs de stationnement publics, ...

### **Espaces libres**

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

### **Espaces perméables**

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

*Voir III.5 pour les modalités d'application de la règle*

### **Exhaussement**

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme), mais il doit dans tous les cas respecter les règles d'urbanisme (prise en compte des risques, document d'urbanisme, Code de l'environnement, ...).

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

### **Extension limitée**

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Locaux et équipements techniques**

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

### **Mur pignon**

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

## DISPOSITIONS GENERALES

### Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

### Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

### Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

### Piscine démontable

Est considéré comme une piscine démontable une piscine obligatoirement totalement hors-sol et mise en place pour une durée inférieure à 3 mois.

### Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

### Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

### Sous-destination

<b>« exploitation agricole »</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<b>« exploitation forestière »</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>« logement »</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
<b>« hébergement »</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>« artisanat et commerce de détail »</b>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

## DISPOSITIONS GENERALES

<b>« restauration »</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
<b>« commerce de gros »</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
<b>« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
<b>« hébergement hôtelier et touristique »</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
<b>« cinéma »</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »</b>	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</b>	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</b>	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
<b>« salles d'art et de spectacles »</b>	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>« équipements sportifs »</b>	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
<b>« autres équipements recevant du public »</b>	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>« industrie »</b>	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la

## DISPOSITIONS GENERALES

	construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« <b>entrepôt</b> »	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« <b>bureau</b> »	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« <b>centre de congrès et d'exposition</b> »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

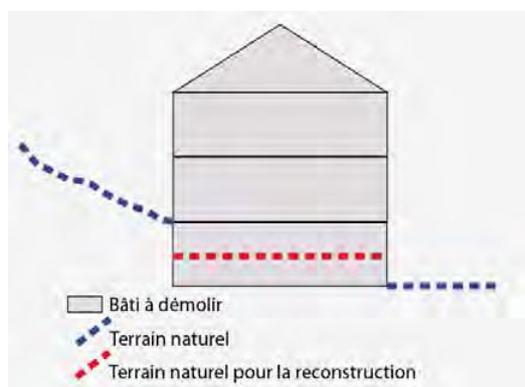


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**TITRE 1**

**ZONES URBAINES**

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## SECTEURS URBAINS MIXTES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteur Uv, correspondant coeur du Chef-lieu (centre-village)**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- **Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

### ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	<b>A</b>
	Bureau	<b>A</b>
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité créée.
- Les **annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** :
  - Sont limitées à deux annexes d'une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.
  - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture, de façade autorisés à l'article 5 ou dans l'OAP thématique B, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et/ou de logements en accession sociale. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- Sur l'emplacement réservé pour logement social : réalisation de 12 logements sociaux (locatifs et accession confondus).

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine le long du linéaire défini au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- Les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale, de service ou de restauration au minimum équivalente** à la surface existante de ces destinations avant démolition ou réaménagement.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

##### 4-1-1- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent s'implanter :

- **En secteur Uv :** Retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
- **En secteur Uh :** Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
- Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD3, RD203 **hors agglomération** pour les bâtiments principaux (hors annexes non accolées) et de 30 m pour la RD1508.

##### 4-1-2- REGLE PARTICULIERE :

**Dans les secteurs urbains anciens :** des implantations dans l'alignement des constructions existantes limitrophes sont autorisées. Sinon, respect de la règle générale.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

**Pour tous les secteurs :** les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans la bande de recul définie par la règle générale à condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

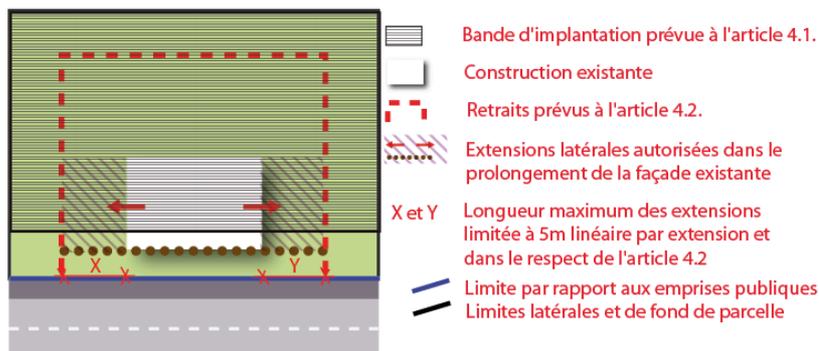


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

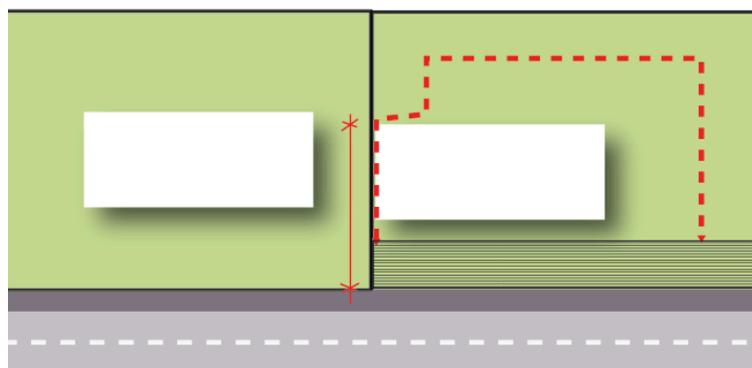
#### 4-2-2- REGLE COMPLEMENTAIRE EN SECTEUR UV

Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne. Dans ce cas, cette possibilité d'implantation sera limitée à une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.

#### 4-2-2- REGLE COMPLEMENTAIRE DANS LES SECTEURS URBAINS ANCIENS

Les bâtiments (hors constructions jumelées) peuvent aussi être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine sur une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

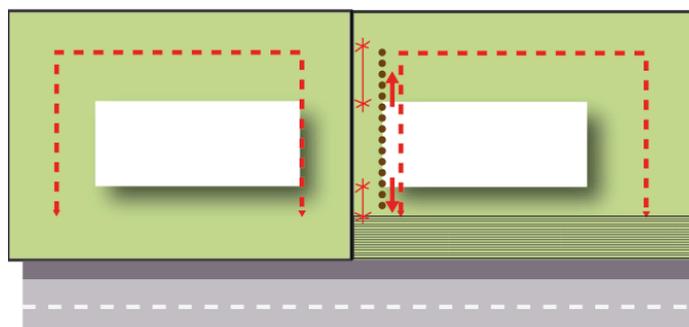


-  Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.
-  Construction existante
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Possibilité d'implantation en limite sur une profondeur de 15m maximum par rapport au domaine public

Schéma explicatif

### 4-2-4- REGLE COMPLEMENTAIRE DANS TOUS LES SECTEURS :

**Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant :** celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



-  Construction existante
-  Bande de recul prévue à l'article 4.4.
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

Schéma explicatif

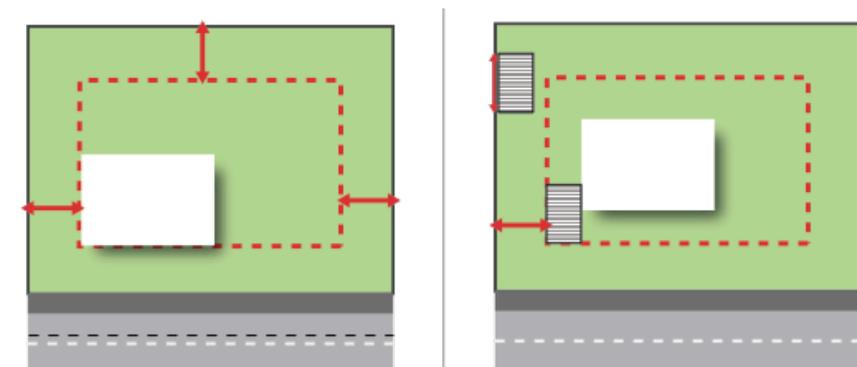
**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.



*Schéma explicatif*

**Les installations et les aménagements type stationnements, terrasses :** ils peuvent être implantés jusqu'à un mètre des propriétés voisines.

**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **4-3-1- REGLE GENERALE**

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être au moins égal à 10 m.

#### **4-3-2- REGLE ALTERNATIVE**

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) pourra être ramenée à au moins 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

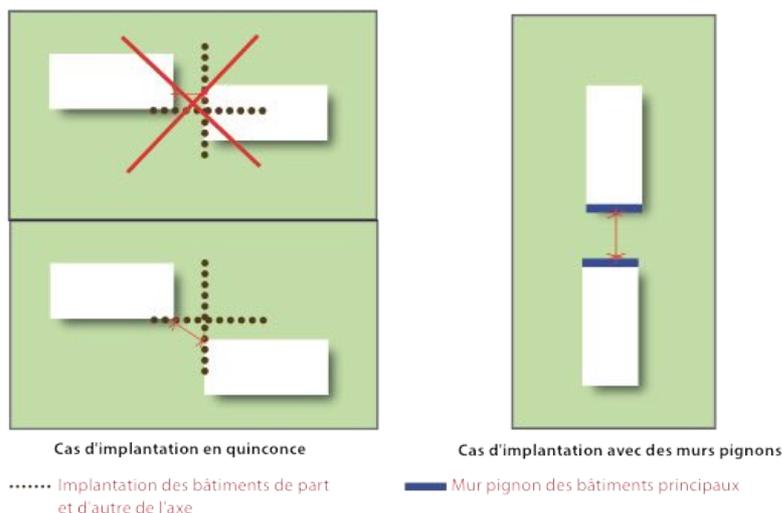


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 4-3-3- REGLE PARTICULIERE

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

### 4-4/ HAUTEUR

#### 4-4-1- REGLE GENERALE

**En secteur Uv et sur l'emplacement réservé pour logement social,** La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, R+1+C. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, R+1

**En secteur Uh,** la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 8,50 m au faîtage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère.

### 4-4-1- REGLE PARTICULIERE

**La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pour les secteurs urbains anciens :** en cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement collectif et de service public.

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

#### 4-5-1- REGLE GENERALE :

**En secteur Uv et sur l'emplacement réservé pour logement social :** le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

**En secteur Uh** (hors emplacement réservé pour logement social) : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

#### 4-5-2- REGLE PARTICULIERE :

**Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

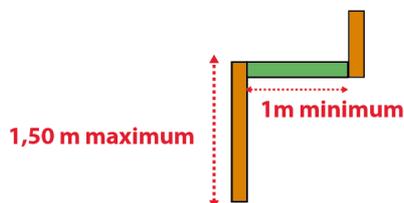
### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et ils doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.



*Schéma explicatif*

### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Toutes constructions</b>	Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.  La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.
-----------------------------	--

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

<b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<b>Se référer à l'OAP thématique B.</b>
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	Se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.
<b>Annexes non accolées</b>	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

### 5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

**Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum.**

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, escaliers, réseaux) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

### 5-4/ ASPECT DES TOITURES

<b>Bâtiments principaux</b>	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses (accessibles ou non) pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction (existant plus extension) et si le projet architectural le justifie.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites.</li><li>- Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse (accessibles ou non) pourront être autorisés mais sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.</li></ul> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les pentes seront comprises entre 50% et 80% (jusqu'à 100% en Uv). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. Toutefois, des pentes réduites sont aussi autorisées pour des traitements architecturaux particuliers (vérandas, porches).</li></ul> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les lucarnes et les jacobines si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (débord</li></ul>
-----------------------------	---

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	<p>de toit compris). Se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur implantation ne représente pas plus de 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (débords de toit compris).</li> <li>- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.</li> </ul> <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses (accessibles ou non) autorisés.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.</p>
<p><b>Annexes</b></p>	<p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture est libre, toutefois, les toitures terrasses sont interdites. Les toitures seront à deux pans maximum.</li> <li>- Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture devra être voisine de celle de ce dernier ou de type toiture terrasse (accessibles ou non). Les toitures à un seul pan seront autorisées.</li> </ul>
<p><b>Complémentaire pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></li> <li>- <b>Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></li> </ul>	<p><b>Les toitures terrasses</b> (accessibles ou non) <b>seront interdites.</b></p> <p><b>Se référer à l'OAP thématique B.</b></p> <p>Se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p>

### **Teintes :**

Les teintes devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

<b>Règle générale</b>	<p><b>Hauteur :</b></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public. La hauteur maximum des murs éventuels est limitée à 1,60m. Les portails pleins sont autorisés.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique.</p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.</li><li>- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</li></ul>
<b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>  <b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	Complémentairement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales ne comportant qu'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m.</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

#### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Il est imposé 45% minimum d'espaces perméables (35% en secteur Uv) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**

**Concernant les végétaux implantés sur les tenements fonciers : se référer à l'OAP thématique A pour éviter les masques solaires.**

Pour toute opération créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, **15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

#### 6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales (telles que mentionnées dans l'OAP thématique).

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Sont aussi autorisés jusqu'à un mètre de la limite séparative :

- Les terrasses de plein pied
- Les stationnements réalisés en matériaux perméables (hors espaces gravillonnés).

### ARTICLE U7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.  En secteur Uv uniquement : les stationnements couverts seront obligatoirement non clos.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	Rappel du code de l'urbanisme :  « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

<b>Pour toute opération de logements de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat</b>	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes.
<b>Hébergement touristique</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Restauration</b>	Une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives avec celles pour l'hébergement touristique.
<b>Activité de service Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, de bureaux, d'industriel, de tertiaire ou d'établissement recevant du public, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur. Il conviendra de se référer complémentirement au Code de la construction.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### **ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **8-1/ ACCES**

###### **Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### **8-2/ VOIRIES**

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir (ou espace piétonnier délimité en Uv) de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

## ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-dessus, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : US

## SECTEUR US : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LA REALISATION DE STATIONNEMENTS RESIDENTS

### CARACTERE DE LA ZONE :

**Le secteur Us** correspond aux secteurs d'accueil des stationnements résidents nécessaires aux projets réhabilitations ou de renouvellement urbain avec surface de plancher d'habitat de terrains bâtis environnants.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE Us1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

### ARTICLE Us2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Us 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : US

<b>Equipement collectif et publics</b>	<b>d'intérêt et services</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
		Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
		Etablissements d'enseignement	
		Etablissement de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacle	
		Equipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Seuls sont autorisés les aménagements et les constructions à usage de stationnement à condition qu'ils soient rendus nécessaires dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant à destination d'habitat dans les secteurs urbains mixtes. Ces constructions seront obligatoirement non closes. Par non clos, il est considéré ici que l'ensemble des façades doivent être non closes, excepté les poteaux pour soutenir la couverture.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE Us3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE Us4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

#### 4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

#### 4-4/ HAUTEUR

La hauteur est limitée à 3,50 m.

#### 4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : US

---

### ARTICLE Us5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

### ARTICLE Us6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non règlementé.

### ARTICLE Us7- STATIONNEMENT

Non règlementé

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

### ARTICLE Us9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

## SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur Ue correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE Ue1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

### ARTICLE Ue2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ue 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations dans les conditions suivantes :
  - Si elles sont à usage de logement de fonction et :
    - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
    - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
  - Si elles sont à usage de logements aidés.
  
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
  
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### **RAPPEL :**

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

##### **4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

##### **4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **3 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

##### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

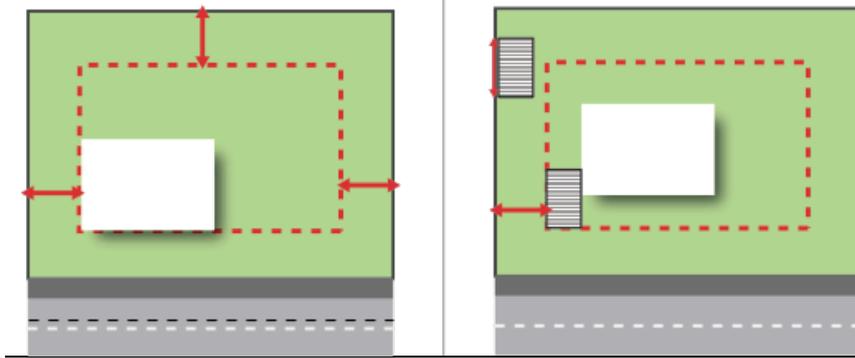


Schéma explicatif

**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **4-4/ HAUTEUR**

Non réglementé, à condition de prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

Non réglementé.

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

## ARTICLE Ue7- STATIONNEMENT

### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, de bureaux, d'industriel, de tertiaire ou d'établissement recevant du public, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

## **ARTICLE UE9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

### **9-3/ EAUX PLUVIALES**

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentarément aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

---

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

## SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

### ARTICLE Ux2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article Ux 2.3.</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>A</b>
	Entrepôt	<b>A</b>
	Bureau	<b>A</b>
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par bâtiment.
- Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité
  - qu'elle présente une surface inférieure à celle de l'activité principale

Toutefois, la destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée sans condition dans le cadre d'un changement de destination du bâtiment existant sur le secteur Ux au lieu-dit « Chez Jacquet ».

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
- Avec un retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD3, RD203 **hors agglomération** pour les bâtiments principaux (hors annexes non accolées) et de 30 m pour la RD1508.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public.

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **5 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

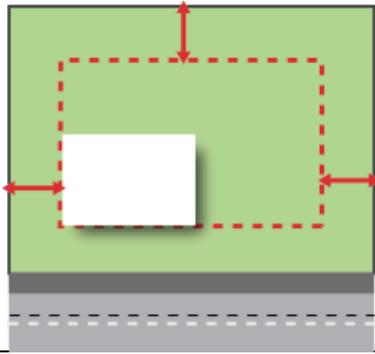
#### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

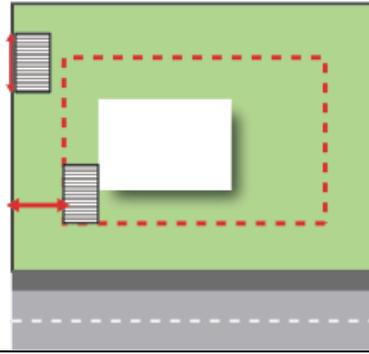
- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 15 m.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

### Article U7 - le cas général



### Article U7 - le cas des annexes



*Schéma explicatif*

### 4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

### 4-4/ HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 11m.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE Ux5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé.

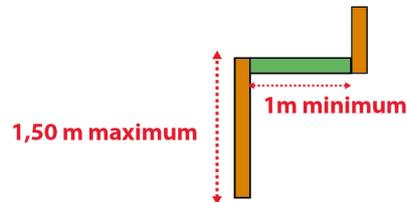


Schéma explicatif

### **5-2/ ASPECT DES FAÇADES**

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.

### **5-3/ ASPECT DES TOITURES**

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

### **5-4/ ASPECT DES CLOTURES**

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

### **5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

Non règlementé.

### ARTICLE Ux6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

**Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**

### ARTICLE Ux7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Hébergement hôtelier et de tourisme</b> <b>Restaurant</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Commerces et activités de service</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

	plancher de travail/stockage.
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, de bureaux, d'industriel, de tertiaire ou d'établissement recevant du public, il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement vélo clos et couvert :

- Au minimum pour les constructions à usage de bureau : 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au minimum pour les autres catégories de constructions : 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5% et aura 25m de diamètre minimum.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

## ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public), doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature des sols et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Une étude spécifique est à réaliser par l'aménageur. Dans ces cas, la constructibilité sera dépendante de la capacité du milieu récepteur.

### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-dessus, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

---

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

**ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES  
OAP : 1AU (INDICEE)**

---

**TITRE 2**

**ZONES A URBANISER**

# ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

## 1AU (INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SI ELLES EXISTENT

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu**
- **1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter la périphérie du Chef-lieu et le hameau secondaire des Bourgeois**

### ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.

### ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

OAP n°2 / SECTEUR 1AUv / « Chef-lieu »	Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP
OAP n°3 / SECTEUR 1AUh / « Chef-lieu Nord »	Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP, <b>au plus tôt 5 ans après l'approbation du PLU.</b>
OAP n°4 / SECTEUR 1AUh / « les Bourgeois »	Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP.

### ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

# ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

---

## **3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

# ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uh
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 4-4/ HAUTEUR

- **1AUv** : la hauteur est limitée à R+2+C (voir OAP n°2).
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

### ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv

# ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

---

- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## 5-3/ ASPECT DES TOITURES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

# ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES OAP : 1AU (INDICEE)

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8-1/ ACCES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 8-2/ VOIRIES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

### ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 9-1/ EAU POTABLE

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 9.2 - EAUX USEES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

#### 9-5/ ORDURES MENAGERES

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles su secteur Uh

## ZONE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME : 2AU

**2AU: ZONE NON EQUIPEE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME :  
OUVERTURE PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL ET EVOLUTION DU PLU**

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

Elle comprend :

- **2AU : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme**

## **CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### ARTICLE 2AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

**Toute ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU et devra démontrer qu'elle respecte les dispositions du PADD du présent PLU et du SCoT du Bassin Annécien sur la production de logements, la densité et la consommation foncière.**

### ARTICLE 2AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous les conditions suivantes :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

# **ZONE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME : 2AU**

---

## **ARTICLE 2AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non règlementé.

### **3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

Non règlementé.

<h2><b>CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
--

## **ARTICLE 2AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC**

Non règlementé.

### **4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **4-4/ HAUTEUR**

Non règlementé.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

Non règlementé.

### **5-2/ ASPECT DES FAÇADES**

Non règlementé.

### **5-3/ ASPECT DES TOITURES**

Non règlementé.

## **ZONE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME : 2AU**

---

### **5-4/ ASPECT DES CLOTURES**

Non réglementé.

### **5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 7- STATIONNEMENT**

#### **7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

Non réglementé.

#### **7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8-1/ ACCES

Non règlementé.

#### 8-2/ VOIRIES

Non règlementé.

### ARTICLE 2AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.  
Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

#### 9-3/ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe. En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique. Ce dispositif devra être accepté par les Services Techniques Municipaux, avant exécution.

#### 9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

#### 9-5/ ORDURES MENAGERES

Non règlementé.

**TITRE 3**

**ZONES AGRICOLES**

# ZONE AGRICOLE : A

---

## A : ZONE AGRICOLE

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

## ZONE AGRICOLE : A

### ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A 2.3.</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>A</b>
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>C</b>
	Cinéma	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>C</b>
	Etablissements d'enseignement	
	Etablissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

#### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

## ZONE AGRICOLE : A

---

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

### **2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. **Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques telles que définies dans l'OAP thématique C.**

- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- Sont autorisés les remblais si :
  - Ils sont liés à des impératifs de valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement),
  - ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide,
  - ils respectent une pente de talus de 3 pour 1,
  - ils respectent un recul des rives naturelles des cours d'eau conformément aux dispositions générales.

De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire.

- Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager :

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- **Les constructions prévues dans l'OAP thématique D.**
- Les constructions autorisées au présent article au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte : **se référer à l'OAP thématique C.**

- **Dans la continuité écologique identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

## ZONE AGRICOLE : A

---

- **Les constructions doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques telles que définies dans l'OAP thématique C.**
- 
- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

  - Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les points de vente des productions agricoles uniquement si dans le prolongement de l'acte de production (de l'exploitation ou d'exploitations locales) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
  - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
    - ⊕ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou en extension ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de local de surveillance pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et d'emprise au sol. Cette règle s'applique également à l'existant.
    - Avoir l'accès de l'habitation commun avec celui de l'exploitation.
    - Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Elles devront être implantées à moins de 10m du local de surveillance.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
  - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal, qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être implantées à moins de 10m de la construction principale.

## ZONE AGRICOLE : A

---

- **Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux sous conditions**
  - Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone.
  - Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2 plus une piscine, pour une superficie cumulée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine).
  
- **Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés pour les bâtiments patrimoniaux et dans les secteurs urbains anciens :**
  - Les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, des bâtiments existants, **sous réserve des dispositions de l'OAP thématique B.**
  - Les constructions autorisées au présent article au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, **sous réserve des dispositions de l'OAP thématique B.**

### **ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

---

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

**Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe de la RD3 et de la RD203. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 25 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.**

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques, des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition d'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles :** se référer aux règles du secteur Uh.

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **4-2-1- REGLE GENERALE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 3 m.

**Non réglementé pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.**

**Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal,** peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites **des propriétés voisines** à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faitage par rapport

## ZONE AGRICOLE : A

---

au terrain avant et après terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m par limite séparative. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 m.

### **4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles :** se référer aux règles du secteur Uh.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.

### **4-4/ HAUTEUR**

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pour les bâtiments agricoles autorisés,** la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **12 m au faîtage.**

**Pour les logements autorisés,** la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder: **9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère.** Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles :** se référer aux règles du secteur Uh.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## ZONE AGRICOLE : A

### ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

**Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles : se référer aux règles du secteur Uh.**

#### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Pour les bâtiments agricoles</b>	Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<b>Se référer à l'OAP thématique B.</b>  Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.

#### 5-3/ ASPECT DES TOITURES

<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<b>Se référer à l'OAP thématique B.</b>  <b>Les toitures terrasses</b> (accessibles ou non) <b>seront interdites.</b>  Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

## ZONE AGRICOLE : A

### 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

<b>Règle générale</b>	<p><b>Hauteur :</b></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être de type agricole, <b>à base de fils métalliques linéaires uniquement.</b> Toutefois, les clôtures destinés à l'élevage devront être adaptées aux besoins.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p>
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>  <b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	Se référer à l'OAP thématique B. Sauf disposition contraire dans l'OAP, sont aussi autorisés complémentirement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales ne comportant qu'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m.</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

## ZONE AGRICOLE : A

---

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** et répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

**Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### 6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

**Se référer à l'OAP thématique C.**

### 6-3/ ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Sont interdits notamment les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## ARTICLE A7- STATIONNEMENT

### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

## ZONE AGRICOLE : A

---

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b> <b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	2 places minimum par logement.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment agricole</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, de bureaux, d'industriel, de tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

---

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### **ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8-1/ ACCES**

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### **8-2/ VOIRIES**

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

#### **ARTICLE A9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé à un dispositif d'eau potable (réseau public si existant ou source autonome avec autorisation sanitaire).

##### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

## ZONE AGRICOLE : A

---

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### 9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout bâtiment pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **ZONE AGRICOLE : A**

---

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

**TITRE 4**

**ZONES NATURELLES**

# ZONE NATURELLE : N

## N : ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- **Ne : secteur accueillant des services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;**
- **Nc : secteur lié à l'exploitation de la carrière d'Avrenay ;**
- **Nrc : secteur à vocation à accueillir des matériaux inertes destinés à la construction, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées aux activités de concassage ou de gestion de ces matériaux.**
- **Nrd : secteur à vocation à accueillir des remblais de matériaux inertes en simple dépôt, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées à la mise en place et à la gestion de ces matériaux.**
- **Nzh : secteur correspondant aux zones humides ;**
- **Nu : secteur lié au bon fonctionnement des Usse ;**
- **Ns1 : secteur protégé concerné par un arrêté de biotope.**

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

## ZONE NATURELLE : N

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N 2.3.</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	<b>A</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	<b>C</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>C</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code

## ZONE NATURELLE : N

---

de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

### **2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

#### **2-3-1- REGLE GENERALE HORS SECTEUR NZH**

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas diminuer la protection des milieux, ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
  
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes (hors EBC ou servitude paysage).
  
- Sont autorisés les remblais si liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement) et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus de 3 pour 1.
  
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles ou forestières sont autorisées sous conditions :**
  - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
  - Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m<sup>2</sup> maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
  
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte : **se référer à l'OAP thématique C.**
  
- **Dans la continuité écologique identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
  - **Les constructions doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques telles que définies dans l'OAP thématique C.**

## ZONE NATURELLE : N

---

### 2-3-2- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- **Sont aussi autorisés :**

- Les constructions, ouvrages, installations d'infrastructures ou de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
- Les constructions et installations légères, les équipements publics nécessaires et liés aux activités sportives, ou de loisirs de plein air (sanitaires, buvette, club house),
- Le logement lié à la surveillance des installations, uniquement dans un bâtiment existant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être limitées à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et réalisée en matériaux perméables.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales.

### 2-3-3- EN SECTEUR Nc UNIQUEMENT :

- Sont aussi autorisés tous travaux et installations, liés à l'activité d'exploitation de la carrière.

### 2-3-4- EN SECTEUR NRC UNIQUEMENT :

- Sont aussi autorisés les matériaux inertes (non polluants) destinés à la construction, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées aux activités de concassage ou de gestion de ces matériaux, qui peuvent provenir soit d'extraction soit de démolition.

### 2-3-5- EN SECTEUR NRD UNIQUEMENT :

- Sont aussi autorisés les remblais de matériaux inertes (non polluants) en simple dépôt, ainsi que les ouvrages, matériels et installations nécessaires et liées à la mise en place et à la gestion de ces matériaux, qui peuvent provenir soit d'extraction soit de démolition.

### 2-3-6- EN SECTEUR NZH UNIQUEMENT :

- **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

### 2-3-7- EN SECTEUR NU UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés :
  - Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants
  - Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ainsi que les actions des contrats de rivière ou des SAGE
  - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

### 2-3-8- EN SECTEUR Ns1 UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés les occupations, utilisations du sols et activités définies dans l'arrêté préfectoral de protection de biotope (voir arrêté préfectoral en annexe du PLU).

## **ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des limites d'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

**Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe de la RD3 et de la RD203. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 30 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.**

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite des emprises publiques, des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **4-2-1- REGLE GENERALE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 5 m.

**Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal,** peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites **des propriétés voisines** à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10

## ZONE NATURELLE : N

---

m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 m.

### **4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles :** se référer aux règles du secteur Uh.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.

### **4-4/ HAUTEUR**

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pour les logements autorisés,** la hauteur totale des volumes bâtis ne devra pas excéder: **9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère.** Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## ZONE NATURELLE : N

### ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

**Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

#### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Pour toutes les constructions</b>	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
<b>Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ainsi que pour les constructions de type « abris pour animaux »</b>	Un aspect bois est obligatoire.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.

#### 5-3/ ASPECT DES TOITURES

<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Les toitures terrasses</b> (accessibles ou non) <b>seront interdites.</b> Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

#### 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

## ZONE NATURELLE : N

<b>Règle générale</b>	<b>Hauteur :</b> Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.  <b>Composition :</b> Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>  <b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	Se référer à l'OAP thématique B. Sauf disposition contraire dans l'OAP, sont aussi autorisés complémentaires : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales ne comportant qu'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m.</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

## ZONE NATURELLE : N

### 6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

**Se référer à l'OAP thématique C.**

### 6-3/ ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Sont interdits notamment les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## ARTICLE N7- STATIONNEMENT

### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment forestier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

## ZONE NATURELLE : N

<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.
--	--

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal à destination d'habitation groupant au moins 2 logements, de bureaux, d'industriel, de tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

## ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé à un dispositif d'eau potable (réseau public si existant ou source autonome avec autorisation sanitaire).

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentarément aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

## ZONE NATURELLE : N

---

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout bâtiment pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.