PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MONISTROL-SUR-LOIRE

Pièce n°3.1 : Règlement écrit

V5. juillet 2022

Version provisoire susceptible de modification

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS 8

Article 1 - Champ d'application territoriale 8
Article 2 - Division du territoire en zones 8
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 9
Article 5 - Droit de préemption urbain 10
Article 6 – Définitions issues du lexique national 10
Article 7 – Définitions supplémentaires 12
Article 8 - Destinations et sous-destinations 18

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 21

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 21
Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 22
Les risques 24
Prescriptions spécifiques le long de certaines voies 24

TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 25

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions 25
- Mouvements de sols 25
- Implantations dans les pentes 26
- Les clôtures 26
- Énergies renouvelables 30
- Climatiseurs et pompes à chaleur 30
- Autres éléments techniques 30
- Annexes et locaux accessoires 30

Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions bâties depuis 1960 31
- Toitures 31
- Façades 31
- Menuiseries 32

Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens 33
- Toitures 33
- Volumes et façades 34
- Percements 34
- Fermeture des grandes ouvertures 35
- Menuiseries 35

Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole) 36

Version provisoire susceptible de modification

Toitures ... 36
Façades ... 36
Menuiseries ... 36
Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles) ... 36
Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles) ... 36
Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles) ... 37
Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics ... 37
Les palettes ... 37
Typologies d'enduits ... 37
La palette de couleur des façades ... 37
La palette de couleurs des menuiseries ... 37
La palette de couleurs des bardages ... 37
TITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ... 39
LES ZONES UA ... 40
Article 1- Ua - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ... 40
1-1-Destinations et sous-destinations ... 40
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations ... 41
1-3 mixité fonctionnelle et sociale ... 42
Article 2- Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère ... 42
2-1- Volumétrie et implantations des constructions ... 42
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 47
2. 3 Stationnement ... 48
Article 3 – Ua- Équipement et réseaux ... 49
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ... 49
3.2 Desserte par les réseaux ... 50
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : ... 50
LES ZONES UB ... 51
Article 1 - Ub - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ... 51
1-1-Destinations et sous-destinations ... 51
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations ... 52
1-3 mixité fonctionnelle et sociale ... 53
Article 2 - Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère ... 53
2-1- Volumétrie et implantations des constructions ... 53
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 55
2. 3 Stationnement ... 56
Article 3 - Ub Équipement et réseaux ... 57

Version provisoire susceptible de modification

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 57
3.2 Desserte par les réseaux 57
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 58

LES ZONES UC 59

Article 1 - Uc Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 59
1-1-Destinations et sous-destinations 59
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 60
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 60
Article 2 - Uc - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 61
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 61
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 63
2. 3 Stationnement 64
Article 3 - Uc3 Équipement et réseaux 65
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 65
3.2 Desserte par les réseaux 65
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 66

LES ZONES UD 67

Article 1 - Ud - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 67
1-1-Destinations et sous-destinations 67
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 68
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 69
Article 2 Ud - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 69
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 69
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 71
2. 3 Stationnement 71
Article 3 - Ud Équipement et réseaux 72
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 72
3.2 Desserte par les réseaux 72
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 73

LES ZONES UE 74

Article 1 Ue - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 74
1-1-Destinations et sous-destinations 74
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 75
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 75
Article 2 Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 76

version provisoire susceptible de modification

2-1- Volumétrie et implantations des constructions 76
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 77
2. 3 Stationnement 78
Article 3 Ue Équipement et réseaux 79
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 79
3.2 Desserte par les réseaux 79
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 80
LES ZONES UI, UIC ET UIS 81
Article 1 Ui, Uic et Uis - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 81
1-1-Destinations et sous-destinations 81
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 82
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 83
Article 2 Ui, Uic et Uis - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 83
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 83
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 85
2. 3 Stationnement 86
Article 3 Ui, Uic et Uis Équipement et réseaux 87
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 87
3.2 Desserte par les réseaux 87
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 88
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 89
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI 90
Article 1 - 2AUi- Destinations et sous-destinations 90
1-1-Destinations et sous-destinations 90
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 90
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 90
Article 2- 2AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 91
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 91
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 91
2. 3 Stationnement 91
Article 3- 2AUi - Équipement et réseaux 91
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA 92
Article 1 – 1AUa (h2et ha3) Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 92
1-1-Destinations et sous-destinations 92
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et

Version provisoire susceptible de modification

occupations 93
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 93
Article 2 - 1AUa (h2et ha3) - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 94
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 94
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 96
2. 3 Stationnement 97
Article 3 - 1AUa (h2et ha3) Équipement et réseaux 98
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 98
3.2 Desserte par les réseaux 98
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI 100
Article 1- 1AUi - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 100
1-1-Destinations et sous-destinations 100
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 101
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 101
Article 2-1AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 102
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 102
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 103
2. 3 Stationnement 104
Article 3 - 1AUi Équipement et réseaux 104
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 104
3.2 Desserte par les réseaux 105
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 106
LES ZONES 1AUE 107
Article 1 AUe - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 107
1-1-Destinations et sous-destinations 107
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 108
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 108
Article 2 AUe - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 109
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 109
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 110
2. 3 Stationnement 111
Article 3 AUe Équipement et réseaux 112
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 112
3.2 Desserte par les réseaux 112
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 113

version provisoire susceptible de modification

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 114
Article 1 - A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 115
1-1-Destinations et sous-destinations 115
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 116
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 118
Article 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 118
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 118
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 120
2. 3 Stationnement 120
Article 3 - A Équipement et réseaux 120
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 120
3.2 Desserte par les réseaux 120
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 121
TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 122
Article 1 - N Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 123
1-1-Destinations et sous-destinations 123
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 124
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 126
Article 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 127
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 127
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 128
2. 3 Stationnement 128
Article 3 - N Équipement et réseaux 129
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 129
3.2 Desserte par les réseaux 129
3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 130

version provisoire susceptible de modification

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune **de Monistrol sur Loire**.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

version provisoire susceptible de modification

<u>Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)</u>

<u>Zones N.</u> Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Version provisoire susceptible de modification

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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.

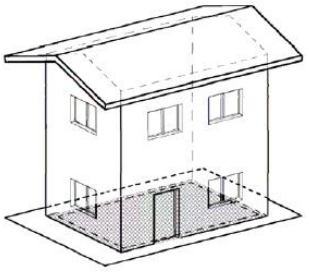
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



version provisoire susceptible de modification

: emprise au sol

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

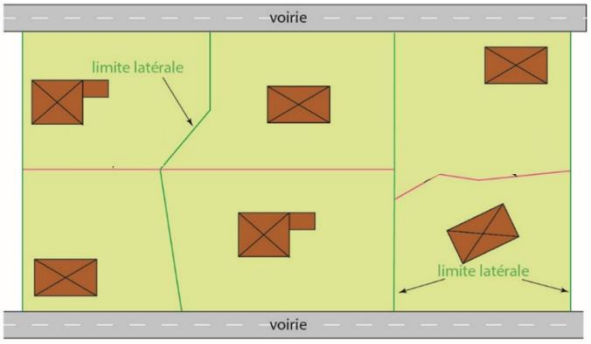
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

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. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.



version provisoire susceptible de modification

Local accessoire

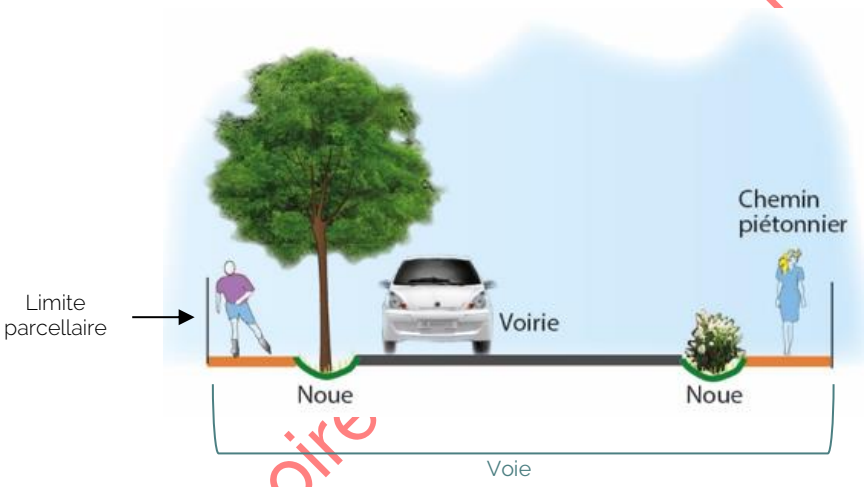
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante … De plus, conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

Les annexes aux habitations font partie des locaux accessoires.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend 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.



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement :** Creusement.
- **Exhaussement :** Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

version provisoire modification

Alignement :

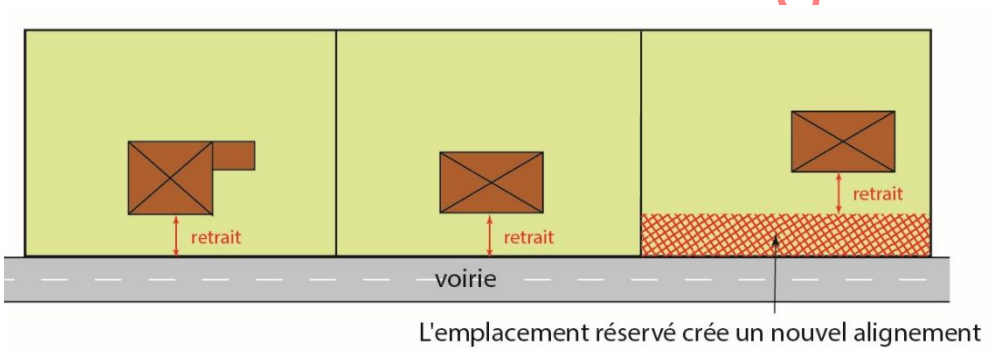
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



Le retrait est la distance comptée au point le plus rapproché de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

Aménagement :

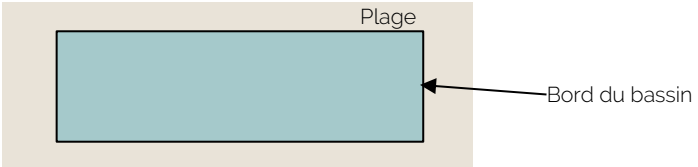
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Bord du bassin des piscines

Le bord du bassin exclut les plages autour des bassins.



Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

version provisoire suite modification

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Claire- voie

Les clôtures à claire voie sont composées d'éléments qui laissent passer le jour dans les proportions au maximum 2/3 de plein et 1/3 de vide.

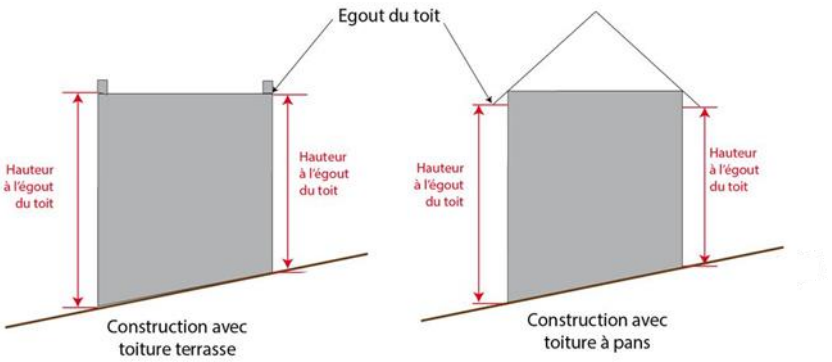
Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Égout de toit :

Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité,



Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document

Version projet susceptible de modification

d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après˚ et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- Le caractère professionnel :

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)

Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Version provisoire susceptible de modification

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles

Pleine terre végétalisée

Les surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée correspondent aux critères suivants :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen », les pavés ou dalles à joint engazonnés.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Version provisoire susceptible de modification

Servitude et emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

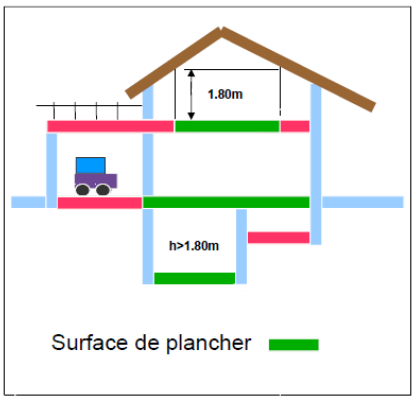
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

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

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

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



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,

version provisoire susceptible de modification

- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

1 Dans la destination « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « Hébergement » recouvre les 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.

2 Dans la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- « Artisanat et commerce de détail » recouvre les 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.

version provisoire susceptible de modification

- « Restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « Commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les 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.
- « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- « Autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- « cinéma » recouvre toute 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.

3 Dans la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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.
- « Salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Autres équipements recevant du public » recouvre les 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Version provisoire susceptible de modification

4 Dans la destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- « Exploitation agricole » recouvre les 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.
- « Exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

5 Dans la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- « Industrie » recouvre les constructions destinées 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 construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « Entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « Bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- « Centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

version provisoire susceptible de modification

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- Des boisements et haies

Prescriptions :

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz) et les accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces identifiés au titre de l'article 151-19, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux. Les boisements défrichés devront être replantés avec une densité végétale au moins équivalente, sauf contraintes techniques dûment justifiées, le caractère boisé doit être maintenu.

En cas de travaux, la continuité végétale des haies devra être reconstituée.

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-19, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, sont autorisés les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres.

- Les arbres isolés et alignements végétaux

Prescriptions :

Ces arbres identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire.

- Les parcs et jardins

Prescriptions :

Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable

En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire avec une densité végétale au moins équivalente à celle pré-existante.

Version provisoire susceptible de modification

Des constructions ou éléments bâtis remarquables

En cas de souhait de démolition, un permis de démolir est exigé. Il pourra être refusé au regard du caractère patrimonial.

Prescriptions :

Les éléments bâtis identifiés doivent être préservés. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture d'origine.

Des murs d'intérêt patrimonial

Prescriptions :

Ces murs de pierre ne doivent pas être démolis, ils ne doivent pas être surélevés ni abaissés. Leur réhabilitation devra respecter l'aspect, les matériaux et les couleurs des maçonneries traditionnelles. Seuls les nouveaux accès peuvent être admis à condition qu'il n'y ait pas déjà d'autre accès, ainsi que l'élargissement des accès existants. Dans ce cas ces nouveaux accès devront être traités avec des matériaux et couleurs traditionnels, ces percements doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble par des matériaux homogènes. Il s'agira de privilégier le réemploi des pierres du mur existant et des matériaux locaux, des couleurs d'enduits ou de joints devront être dans les tons de pierre ou de terre locale. Les portails et portes devront être en bois.

L'ensemble patrimonial de la rue du Monteil

L'ensemble de la rue du Monteil est caractéristique avec une implantation des constructions sur rue, les jardins bordés de murs traditionnels en arrière. Les façades présentent une diversité de modénatures à préserver.

Prescriptions :

Les prescriptions sont les suivantes :

- Les constructions donnant sur la rue ne peuvent pas être démolies.
- Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur la rue du Monteil
- Les murs anciens présents sont à préserver : Ces murs de pierre ne doivent pas être démolis, ils ne doivent pas être surélevés ni abaissés. Leur réhabilitation devra respecter l'aspect, les matériaux et les couleurs des maçonneries traditionnelles. Seuls les nouveaux accès peuvent être admis à condition qu'il n'y ait pas déjà d'autre accès. Ils seront réalisés depuis le parking existant au nord du site. Dans ce cas ces nouveaux accès devront être traités avec des matériaux et couleurs traditionnels, ces percements doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble par des matériaux homogènes. Il s'agira de privilégier le réemploi des pierres du mur existant et des matériaux locaux, des couleurs d'enduits ou de joints devront être dans les tons de pierre ou de terre locale. Les portails et portes devront être en bois ou aspect bois.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Version provisoire susceptible de modification

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des ripisylves et des corridors écologiques.

- Pour les corridors écologiques :

Deux types de corridors sont identifiés les corridors associés à la trame bleue et les corridors associés à la trame verte

Prescriptions :

Corridors associés à la trame verte :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

La perméabilité des sols devra être maintenue dans ces secteurs identifiés, les accès et parcours modes doux sont autorisés.

Corridors associés à la trame bleue :

Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

- Pour les zones humides :

Prescriptions :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

version provisoire susceptible de modification

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Les risques

Risques d'inondation :

Un plan de prévention des risques d'inondation existe sur la commune. C'est une servitude d'utilité publique qui s'applique directement aux autorisations du droit du sol. Il est annexé au PLU. Il convient de s'y référer.

Prescriptions spécifiques le long de certaines voies

La RN88

La Route Nationale 88 est classée voie à grande circulation et est soumise aux articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les routes départementales

Le Département demande qu'en dehors des agglomérations, les constructions soient reculées de 11 m au-delà de la limite de propriété.

De plus, tout nouvel accès est interdit sur le réseau 1A : RD44 direction Monistrol, et RD 12 direction Bas en Basset, sauf aménagement particulier validé par les services techniques du Département.

version provisoire susceptible de modification

TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Ce titre met en place des prescriptions selon les thématiques suivantes :

- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Restauration des bâtiments anciens
- Les bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les palettes de la commune

NB : Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé dans le présent titre est autorisé sans conditions particulières.

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 10%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 10% et 15%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont autorisés, leur intégration dans le site devra être recherchée : taille des roches réduite et couleur des roches se rapprochant de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;

Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;

Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne pourra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

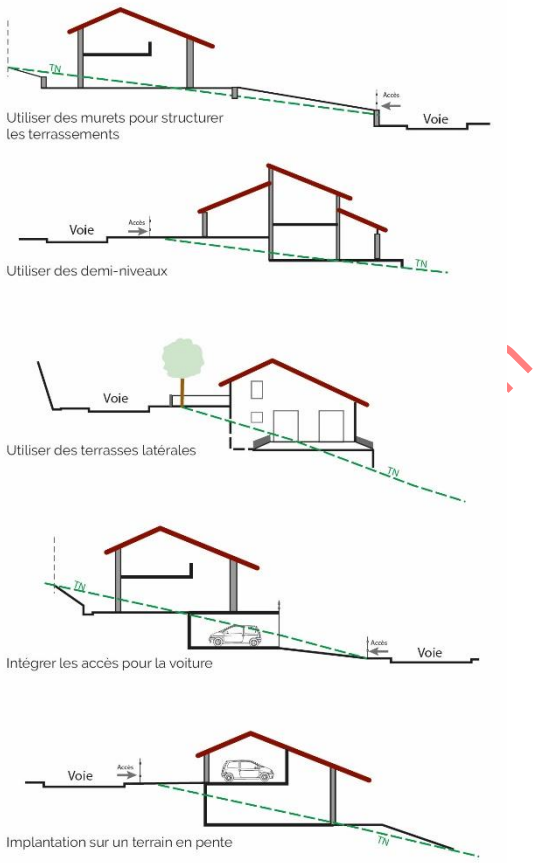
Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales.

version provisoire susceptible de modification

Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente



Les clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

. Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies y compris chemins ruraux est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80m. Il sera doublé de végétaux si la clôture donne sur la voie.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m
- Soit de gabions limités à 1 m de hauteur et entrecoupés de systèmes à claire voie.

Version provisoire suscep

- Soit d'une clôture végétale constituée de végétaux d'essence locale.

. Clôtures interdites :

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris…
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, sur les limites avec les voies et emprises publiques.

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :

version

Illustrations non exhaustives de clôtures autorisées

- Haies vives d'espèces variées :

- Clôture végétale sur substrat

- Plantes grimpantes sur treillis

Provisoire de modification

- Palissades en bois à claire voie

- Clôtures mixtes :

Palissade bois et végétalisation ou palissades bois et schistes par exemple

- Treillis rigide avec remplissage à lames en bois (et non en composite)

- Lames métalliques à claire voie ou composite à claire voie

Énergies renouvelables

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent suivre la pente de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade, Dans les zones Ua ils ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade
- Pour toutes les constructions : les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile romane ou des autres tuiles traditionnelles locales sont autorisées sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses sont autorisés sans pouvoir dépasser de l'acrotère.

Panneaux solaires en façades

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Panneaux solaires sur le terrain

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler ou de les rendre moins perceptibles

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…) ou à l'intérieur des constructions.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants sur l'espace public. Ils seront masqués par un dispositif architectural,

S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être masqués par des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie. Elles doivent être accessibles depuis le domaine public.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue. Le stockage des conteneurs doit être prévu à l'intérieur des constructions ou sur des espaces délimités dans les espaces communs ou sur les parties privatives.

Annexes et locaux accessoires

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m.

Les annexes et locaux accessoires devront être réalisées, avec le même aspect que le bâtiment principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre, enduit de finition fine respectant la palette de couleurs mise en place…).

version provisoire susceptible de modification

Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions bâties depuis 1960

Toitures

- Toitures avec pentes

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume et parallèle aux courbes de niveau.

Les toitures avec pentes devront présenter des pentes minimales de 25% et maximales de 45%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 0.40 m et 0.60 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété où les débords ne sont pas admis sur les propriétés voisines). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

Les toitures à pentes devront présenter 2 pans par volume. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à la construction, les extensions ainsi que pour les annexes aux habitations isolées dont l'emprise au sol n'excède pas 20m²..

Les toitures à 3 ou 4 pans, sont autorisées dans les angles et pour les constructions présentant au moins deux niveaux

Pour les toitures à pentes, la couverture est la tuile canal ou la tuile romaine. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc., ...), sauf en cas de contrainte technique particulière (toitures en « biais »). Dans ce cas la plaque de support ou le zonc de jonction devra être réduit le plus possible. La couleur est rouge.

Type de « finition » de toiture interdite »

- Toitures terrasses :

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Les toitures d'aspect goudronné sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).

- Exceptions à la règle :

La pente et le type de couverture ne sont pas réglementés pour les vérandas et les pergolas ainsi que pour les petites volumétries.

Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus de longueur, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;

version pro ible de modification

- Et de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage…).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible de la voie, aucune tuyauterie n'est admise en façade, en cas de réhabilitation elles devront être disposées de façon la moins visible possible.

Les piliers seront sobres (les colonnes et chapiteaux sont interdits).

La création d'ouvrage en saillie (balcon…) est interdite sur le domaine public.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (lambrequins).

Les lambrequins devront être posés au nu des linteaux.

Les couleurs devront respecter la palette mise en place et intégrée au règlement du PLU.

Lorsque les volets roulants sont alimentés par des cellules photovoltaïques, celle-ci seront intégrées le plus possible sur le lambrequin.

Illustrations de lambrequins :

susceptible de modification

Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme ancien les bâtiments édifiés avant 1960.

Toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

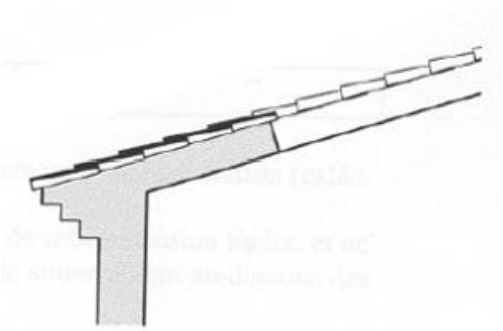
Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur seront positionnées dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

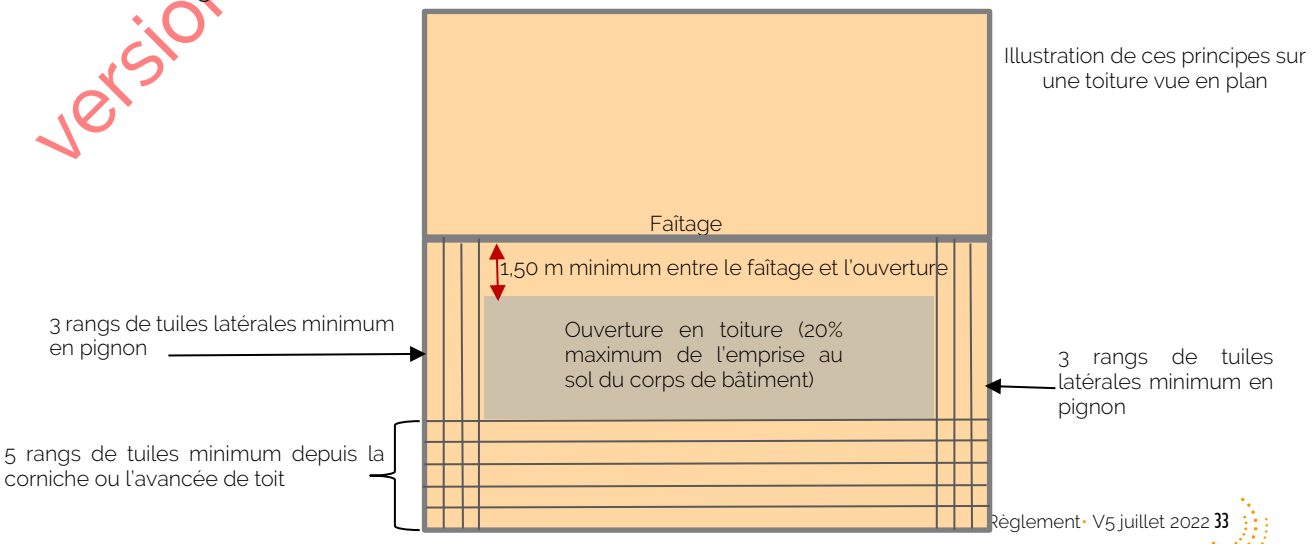
La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Toutefois sont autorisées des terrasses partielles dans les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - Entre la rive haute de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.50 m minimum dans le plan de la toiture,
  - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum, Les génoises sont à conserver ou à reconstituer
  - Les rives de toit latérales doivent être maintenues avec au moins 3 rangs de tuiles depuis le pignon
- Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,



version provisoire susceptible de modification



Volumes et façades

La création d'ouvrage en saillie (balcon…) est interdite sur le domaine public.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse et sur le pisé ils seront réalisés à la chaux. Les enduits à pierre vue sont autorisés sur les anciennes granges et bâtiments domestiques, ainsi que sur les maisons d'habitation qui n'avaient pas été conçues pour recevoir un enduit plein.

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements, le pisé en bon état et bien protégé (débords de toits, soubassements en pierres, briques ou galets) pourra rester apparent,

Aucune canalisation (eau, vidange …) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées dans les angles du bâtiment, ou en limite de bâtiments quand il est mitoyen. Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de câblage en milieu de façade ;

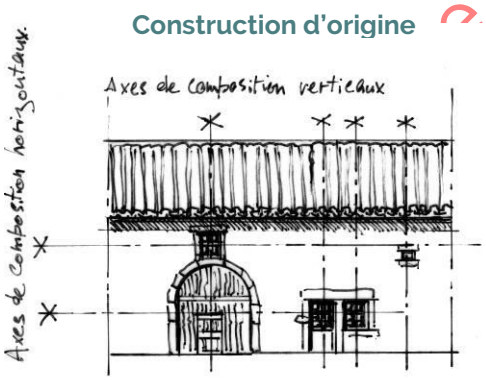
Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et annexée au règlement.

Percements

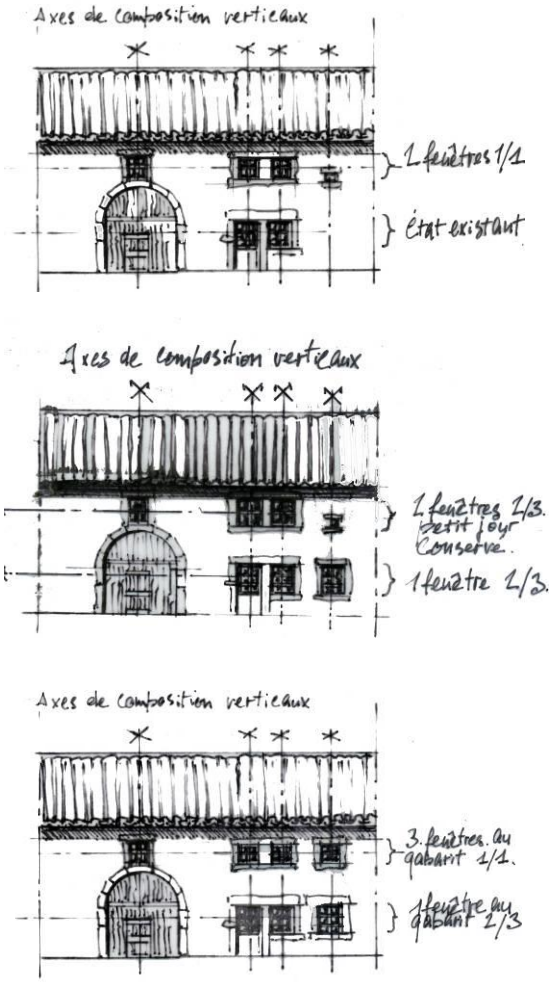
La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Illustration :

Construction d'origine



Typologies de percements possibles



version susceptible de modification

Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

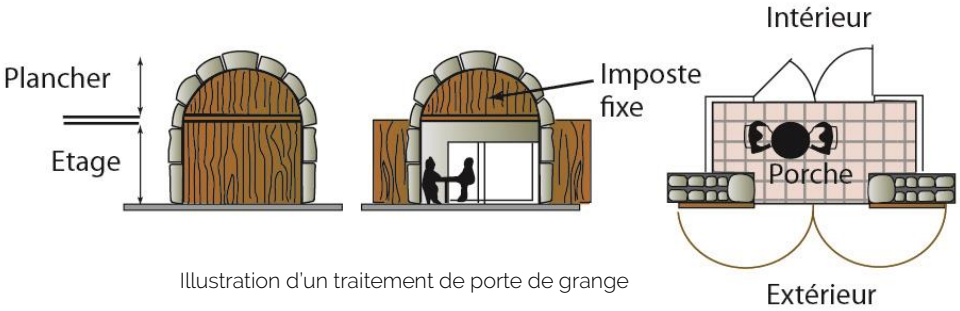


Illustration d'un traitement de porte de grange

Menuiseries

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin. Lorsque les volets roulants sont alimentés par des cellules photovoltaïques, celle-ci seront intégrées le plus possible sur le lambrequin.

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant,

Les jalousies et brise-soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement

version provisoire

Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)

Toitures

Leur pente doit être au maximum de 45%,

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture ne sont pas concernés par cette disposition.

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.

Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures terrasse sont autorisées sans prescription particulière.

Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades, En cas d'enduits ils seront de finition lisse. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement. Les bardages devront être de couleur sombre ou en bois,

Menuiseries

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement.

Toutes les menuiseries de la construction doivent être traitées de la même couleur et avec le même aspect

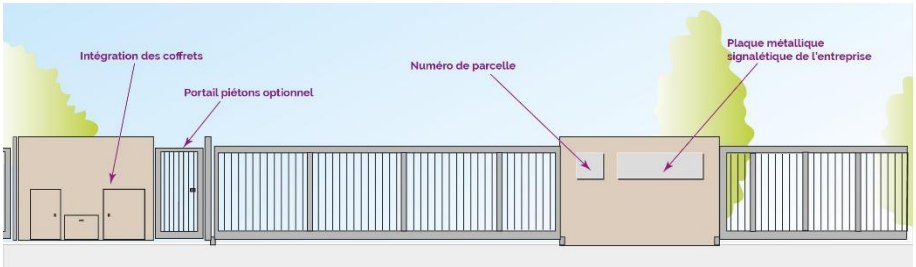
Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Version provisoire susceptible de modification

Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments sauf contrainte technique dûment justifiée.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle.

Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Les palettes

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

La palette de couleur des façades

À faire en attente de la commune

La palette de couleurs des menuiseries

À faire en attente de la commune

Les couleurs de menuiseries doivent être uniformes sur le bâtiment et être en cohérence générale avec l'environnement proche.

La palette de couleurs des bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Bardages bois :

En façade le bardage doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.

Prégrisé

Rétifié

Lasure teintée

version provisoire
modification

- Bardages composites ou métalliques

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- gris clair
- gris moyen
- brun moyen
- taupe

version provisoire susceptible de modification

TITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua : secteur de centralité historique multifonctionnelle avec ses sous-secteurs :
  - Ua1, correspondant à la centralité du bourg historique (intégrant les allées du château)
  - Ua 2 correspondant à l'axe de la rue de la Libération intégré dans la centralité
  - Ua3 correspondant à la rue du Monteil hors fonctions de centralité
  - Ua 4 correspondant aux formes urbaines historiques des hameaux constitués sans fonctions de centralité
  - Ua5 correspondant à des formes bâties historiques sans fonctions de centralité
- La zone Ub : secteur de centralité élargie au-delà du bourg historique et de densification potentielle
- La zone Uc : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire
- La zone Ud : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif
- La zone Ue : secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités touristiques et de loisirs
- La zone Ui : Secteur principalement dédiés aux activités économiques non commerciales
- La zone Uic : Secteur principalement dédiés aux activités économiques commerciales

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UA

À titre d'information, la zone Ua et ses différents secteurs correspond à la centralité historique multifonctionnelle.

Article 1- Ua - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ua1 et Ua 2	Ua3 Ua4 et Ua5
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V*1
	Restauration	V	V*1
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*2
	Hôtel	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V*1
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Ua1 et Ua 2	Ua3 Ua4 et Ua5
Les dépôts de matériaux,	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

- Linéaires de type 1

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

- Linéaires de type 2

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2- Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

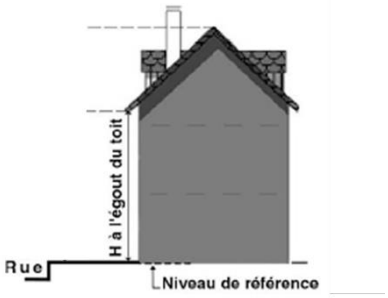
2.1.1- Hauteur

Définition :

- Dans toutes les zones Ua :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol de la voie avant travaux.

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.



version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables à toutes les zones U

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

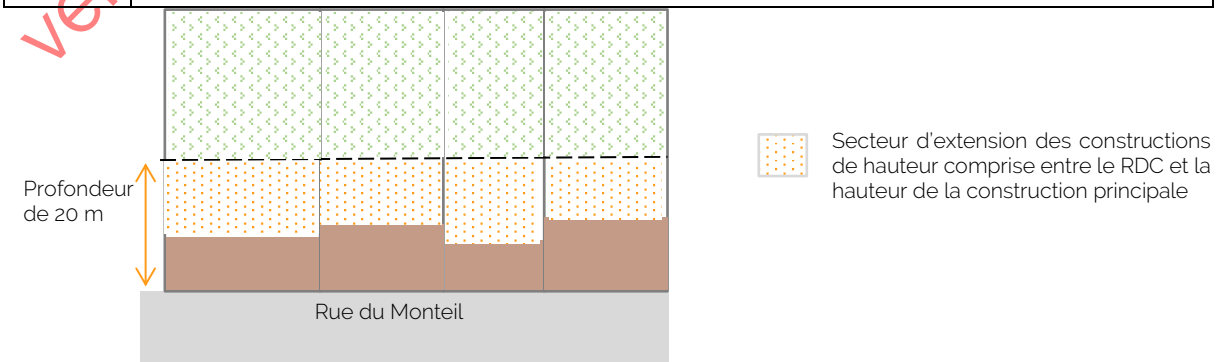
Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m à partir du niveau de sol de la voie avant travaux.

Dispositions spécifiques

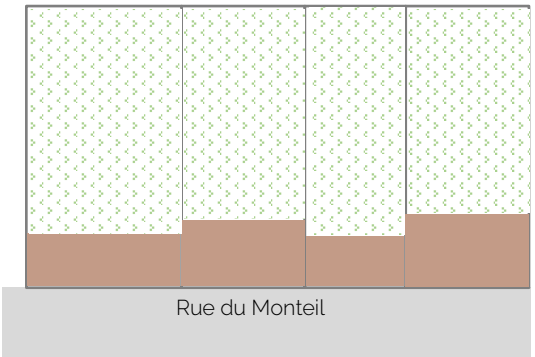
Le règlement graphique fait apparaitre sur certaines parcelles des polygones d'implantation de constructions. Dans ces polygones les constructions sont limitées à R+2+combles et 9 m à l'égout du toit quelles que soient les règles de hauteur de la zone U dans laquelle se situe le polygone.

Dispositions par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua1	La hauteur minimale des constructions sur rue sera de R+1 et 6m à l'égout du toit. La hauteur des constructions est limitée à un maximum de R+3 et 12 m à l'égout du toit.
Ua2	La hauteur minimale des constructions sur rue sera de R+1 et 6m à l'égout du toit La hauteur des constructions est limitée à un maximum de R+3 + combles et 13 m à l'égout du toit.
Ua3	Les extensions et nouvelles constructions sont possibles dans une bande d'implantation principale de 20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie. La hauteur des constructions sur rue sera au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 et 9 m à l'égout du toit. Toutefois les extensions des constructions existantes qui seraient réalisées sur l'arrière de la construction (ne donnant pas sur la voie) sont possibles sur un seul niveau. En arrière du bâti donnant sur la rue du Monteil et au-delà de la bande d'implantation principale, les volumes détachés de la construction principale sont autorisés uniquement pour les annexes et les piscines, les hauteurs sont limitées à 3.50 m à l'égout de toit. *Cf schémas illustratifs ci- après*
Ua4	La hauteur des constructions est limitée à un maximum de R+1 + combles et 7 m à l'égout du toit.
Ua5	La hauteur des constructions est limitée à un maximum de R+2 + combles et 9 m à l'égout du toit.



version provisoire susceptible de modification



Secteur où les constructions détachées de la construction principale sont limitées à 3.50 m à l'égout de toit

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Dispositions spécifiques

Le règlement graphique fait apparaitre sur certaines parcelles des polygones d'implantation de constructions. Sur les parcelles concernées les constructions principales s'implanteront uniquement dans ces polygones quelles que soient les règles d'implantations de la zone U dans laquelle se situe ce polygone.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ua1	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie.
Ua2	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie.
Ua3	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie. En arrière du bâti donnant sur la voie les volumes détachés de la construction principale sont autorisés uniquement pour les annexes et les piscines
Ua4	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie
Ua5	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie

Version provisoire susceptible de modification

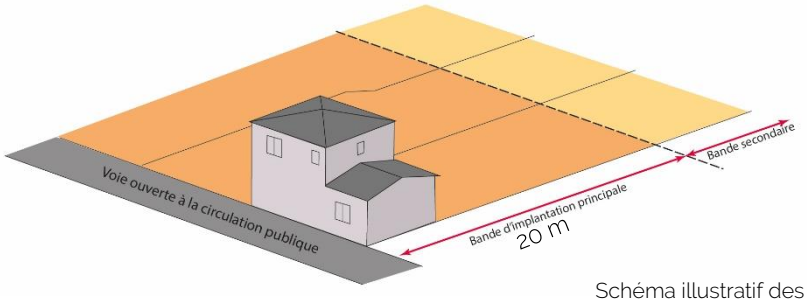


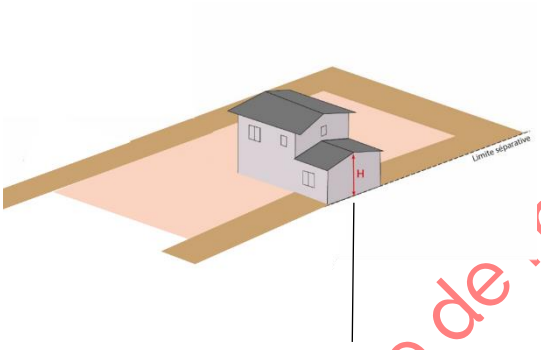
Schéma illustratif des bandes d'implantation principale et secondaire

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ua1	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m. Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives • Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses) *Cf schéma illustratif ci- après*
Ua2	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales donnant sur rue dans un ordre continu du bâti sur rue. Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives • Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses) *Cf schéma illustratif ci- après*
Ua3	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales donnant sur rue dans un ordre continu du bâti sur rue. En arrière du bâti donnant sur la voie les volumes détachés de la construction principale sont autorisés uniquement pour les annexes et les piscines. Ils s'implanteront : . Soit sur limites séparatives en conservant les murs anciens existants et sans pouvoir dépasser 3.50m de hauteur, . Soit avec un retrait minimal de 3m.
Ua4	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m. Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : . Soit avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives . Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine . Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses) *Cf schéma illustratif ci- après*
Ua5	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m.

version provisoire susceptible de modification

	Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : . Soit avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives . Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine . Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses *Cf schéma illustratif ci- après*



Au-delà de la bande de 20 m mesurée depuis l'alignement de la voie
- **Implantation en retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives**
- **Ou implantation avec une hauteur maximale (H) de la construction limitée à 4 m pour les toitures à pente ou 3 m toitures terrasses sur une profondeur de 4 m depuis la limite séparative**

. Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

<u>Dispositions applicables à toutes les zones Ua</u>

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

. À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.

. À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres

Version provisoire susceptible de modification

d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ua1	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement. Cette part est ramenée à 1 place par logement pour les logements de type studio. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés. Il pourra être dérogé à ces exigences en cas de contrainte technique dûment justifiée.
Ua2	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de

version provisoire susceptible de modification

	stationnement automobile pour 5 hébergements créés.
Ua3	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, si la parcelle est accessible par une venelle ou par l'arrière du bâtiment, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement. Il est interdit de prévoir de nouveau garage ayant une sortie sur la voie. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés.
Ua4	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés
Ua5	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

Article 3 – Ua- Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

version provisoire susceptible de modification

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ua :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UB

À titre d'information, la zone Ub correspond au secteur de centralité élargie au-delà du bourg historique et de densification potentielle.

Article 1 - Ub - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ub
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Ub
Les dépôts de matériaux,	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum égale de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

- Linéaires de type 1

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

- Linéaires de type 2

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma,hôtel et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 - Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones Ub</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques

Le règlement graphique fait apparaitre sur certaines parcelles des polygones d'implantation de constructions. Dans ces polygones les constructions sont limitées à R+2+combles et 9 m à l'égout du toit quelles que soient les règles de hauteur de la zone U dans laquelle se situe le polygone.

Dispositions par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ub	La hauteur des constructions est limitée à R+3 et à 12 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones Ub

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Dispositions spécifiques

Le règlement graphique fait apparaitre sur certaines parcelles des polygones d'implantation de constructions. Sur les parcelles concernées les constructions principales s'implanteront uniquement dans ces polygones quelles que soient les règles d'implantations de la zone U dans laquelle se situe ce polygone.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ub	Les constructions s'implanteront : . Soit avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie . Soit à l'alignement de la voie

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ub	Les constructions s'implantent : . Soit un retrait minimal de 3 m des limites séparatives. . Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ub	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ub	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

version provisoire susceptible de modification

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ub	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination. Pour la construction neuve, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

version provisoire susceptible de modification

Article 3 - Ub Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ub:

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Version provisoire susceptible de modification

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UC

À titre d'information, la zone Uc correspond au secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire

Article 1 - Uc Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Uc
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*1**
	Restauration	**V*1**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*2**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**V*1**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Uc
Les dépôts de matériaux,	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 - Uc - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.3- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

<u>Dispositions par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
Uc	La hauteur des constructions est limitée à R+1+c et à 7 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

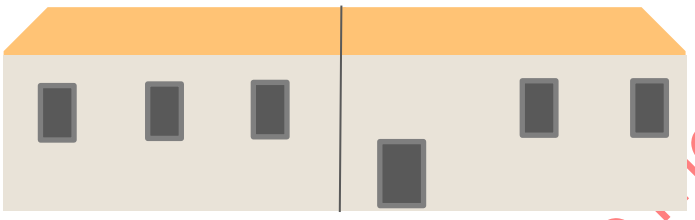
version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables par zones

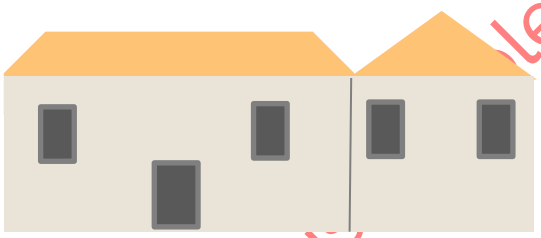
Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Uc	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faîtage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens.



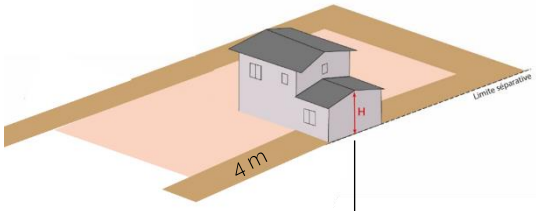
Maisons mitoyennes avec même sens de faitage



Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit

Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Uc	Les constructions s'implantent : . Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives . Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur inférieure ou équivalente à celle de la construction voisine . Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)



- **Implantation en retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives**
- **Ou implantation avec une hauteur maximale (H) de la construction limitée à 4 m pour les toitures à pente ou 3 m toitures terrasses sur une profondeur de 4 m depuis la limite séparative**

version provisoire suite de modification

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Uc	Le CES maximal est de 30% de la partie de parcelle d'opération située en zone Uc

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Uc	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 3 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux petites volumétries et annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

<u>Dispositions spécifiques applicables par zone</u>

Zone	Conditions
Uc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 150m²

version provisoire susceptible de modification

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Uc	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé et une place visiteur pour 4 logements. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

version provisoire susceptible de modification

Article 3 - Uc3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

En zone Uc un retrait minimal de 5 m de l'alignement de la voie est exigé pour les accès.

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

De plus dans les zones Uc

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Uc :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

version provisoire susceptible de modification

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

De plus dans les zones Uc :

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Il est aussi exigé des ouvrages de rétention commun à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou de l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UD

À titre d'information, la zone Ud correspond au secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif.

Article 1 - Ud - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ud
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*1**
	Restauration	**V*1**
	Commerce de gros	**V*1**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*2**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**V*1**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Ud
Les dépôts de matériaux,	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 Ud - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.4- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

<u>Dispositions par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
Ud	La hauteur des constructions est limitée à R+3 et 12 m à l'égout du toit

2-1-2 – implantation

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

version provisoire susceptible de modification

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

<u>Dispositions applicables par zones</u>

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ud	Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ud	Les constructions s'implantent : . Soit un retrait minimal de 5 m des limites séparatives. • Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ud	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ud	Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ud	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

- Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Version provisoire susceptible de modification

. Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ud	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé et une place visiteur pour 4 logements. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

Article 3 - Ud Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ud :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette

Version provisoire susceptible de modification

création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UE

À titre d'information, la zone Ue correspond aux secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités touristiques et de loisirs.

Article 1 Ue - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ue	Ueh
Habitation	Logement	**V*3**	**X**
	Hébergement	**V**	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**X**
	Restauration	**V**	**V**
	Commerce de gros	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**X**
	Hôtel	**V**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**V**	**X**
	Cinéma	**V**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**X**
	Équipements sportifs	**V**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**
	Bureau	**V**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**V**	**X**

version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Ue	Ueh
Les dépôts de matériaux,	V	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	x
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	V	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V*3	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.5- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

Dispositions applicables à toutes les zones U

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Dispositions par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ue et Ueh	La hauteur n'est pas réglementée.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ue et Ueh	Implantation libre

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ue et Ueh	Implantation libre

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ue et Ueh	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ue et Ueh	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ue et Ueh	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ue et Ueh	Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

Article 3 Ue Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ue et Ueh:

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Version provisoire susceptible de modification

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES UI, UIC ET UIS

À titre d'information :

La zone Ui correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités économiques non commerciales

La zone Uic correspond aux secteurs principalement dédiés aux activités économiques commerciales.

La zone Uis correspond aux pôles de services et d'équipements

Article 1 Ui, Uic et Uis - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ui	Uic	Uis
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V*5	X
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	V	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*1	V	V
	Hôtel	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	V*1	X
	Entrepôt	V	V	X
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	Ui	Uic	Uis
Les dépôts de matériaux,	V	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V	V	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial..

version provisoire susceptible de modification

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 Ui, Uic et Uis - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.6- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Des dérogations sont possibles pour les silos, éléments techniques (cheminées, tours d'extrusion etc.)

<u>Dispositions par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
Ui	La hauteur maximale des constructions est de 25 m
Uic	La hauteur maximale des constructions est de 15 m
Uis	La hauteur maximale des constructions est de 10 m

version provisoire susceptible de modification

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
Ui	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Uic et Uis	Les constructions s'implanteront : . Soit à l'alignement de la voie, . Soit avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie . Soit dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Dans le cas d'extension de constructions existantes : Les extensions pourront être implantées dans la marge de recul dans la mesure où cette extension n'aggrave pas la situation de la construction par rapport à la voie (visibilité, accès) qu'elle s'intègre dans l'environnement immédiat.

version provisoire susceptible de modification

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ui	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ui, l'implantation est libre.
Uic	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uic, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Uic, l'implantation est libre.
Uis	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uis, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Uis, l'implantation est libre

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ui	Non réglementé
Uic	Non réglementé
Uis	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ui	Non réglementé
Uic	Non réglementé
Uis	Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Ces aménagements devront s'inscrire dans un projet paysagé.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ui	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Ui devront être végétalisés par une haie d'essences variées.
Uic	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Uic devront être végétalisés par une haie d'essences variées.
Uis	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Uis devront être végétalisés par une haie d'essences variées.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

- Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes, pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ui	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.
Uic	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.
Uis	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.

Article 3 Ui, Uic et Uis Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones Ui et Uic et Uis :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

Version provisoire susceptible de modification

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU distingue les zones AU suivantes

La zones 2AUi à vocation principale économique fermée à l'urbanisation

La zone 1AUa à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation

La zone 1AUi à vocation principale économique ouverte à l'urbanisation

La zone 1AUe à vocation principale d'équipements, ouverte à l'urbanisation

version provisoire susceptible de modification

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI

La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation.

Article 1 - 2AUi- Destinations et sous-destinations

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit

V : autorisé sans condition particulière

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Autres usages

Usages	2AUi
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Non concerné

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

Article 2- 2AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone

2-1-2 – implantation

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone

2. 3 Stationnement

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone

Article 3- 2AUi - Équipement et réseaux

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone

version provisoire susceptible de modification

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Plusieurs secteurs 1AUah2 et 1AUah3 sont mis en place en fonction des hauteurs et implantations et destinations différentes :

- La zone 1AUah2 concerne les secteurs de : La Souchonne, Chabannes, Les Bruyères du Prince et Chaponas
- La zone 1AUah3 concernent le secteur du LEP.

Article 1 – 1AUa (h2et ha3) Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUah2	1AUah3
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V
	Restauration	X	V
	Commerce de gros	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*2	V
	Hôtel	X	V
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	1AUah2	1AUah3
Les dépôts de matériaux,	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum égale de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Mixité sociale

Les zones 1AUah2, 1AUah3 sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme de logements créés, 20 % au minimum du nombre de logements créés devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur

Version provisoire susceptible de modification

Article 2 - 1AUa (h2et ha3) - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.7- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa h2 et h3</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

<u>Dispositions par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
1AUah2	La hauteur des constructions est limitée à R+2 et à 9 m à l'égout du toit.
1AUah3	La hauteur des constructions est limitée à R+3 et à 12 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa h2 et h3</u>

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

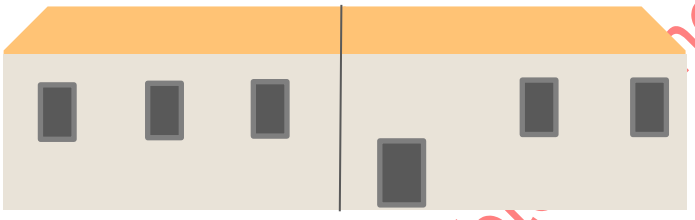
version provisoire susceptible de modification

Dispositions applicables par zones

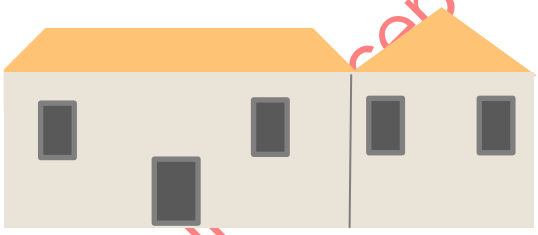
- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
1AUah2	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faîtage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens.
1AUah3	Les constructions s'implanteront à l'alignement actuel ou futur de la voie. Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faîtage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens



Maisons mitoyennes avec même sens de faîtage

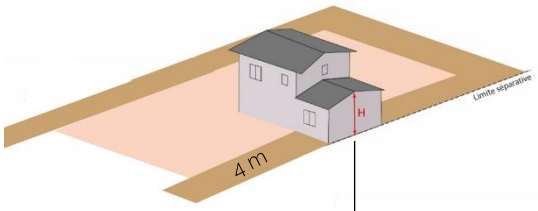


Maisons mitoyennes avec sens de faitage différents : interdit

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
1AUah2	Les constructions s'implantent : - Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives - Soit sur limites séparatives en contiguïté bâtie avec une hauteur inférieure ou équivalente à celle de la construction voisine - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)
1AUah3	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur ou du faitage de la construction sur rue est parallèle à la voie

version provisoire susceptible de modification



- **Implantation en retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives**
- **Ou implantation avec une hauteur maximale (H) de la construction limitée à 4 m pour les toitures à pente ou 3 m toitures terrasses sur une profondeur de 4 m depuis la limite séparative**

. Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUah2	Le CES maximal est de 50% de la partie de parcelle d'opération située en zone Uc
1AUah3	Non réglementé

. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
1AUah2	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 3 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux petites volumétries et annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
1AUah3	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa h2 et h3</u>

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

. À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.

. À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

version provisoire susceptible de modification

Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUah2	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 150m²
1AUah3	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

- Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUah2	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé et une place visiteur pour 4 logements. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés
1AUah3	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

Article 3 - 1AUa (h2et ha3) Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

En zone 1AUah2 un retrait minimal de 5 m de l'alignement de la voie est exigé pour les accès.

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones 1AUa h2 et h3 :

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

version provisoire susceptible de modification

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

Version provisoire susceptible de modification

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

La zone 1AUi est ouverte à l'urbanisation en une opération d'ensemble

Article 1- 1AUi - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUi
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	1AUi
Les dépôts de matériaux,	V
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée pour la création de nouveaux commerces sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial..

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

Article 2-1AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.8- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUi</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Des dérogations sont possibles pour les silos, éléments techniques (cheminées, tours d'extrusion etc.)

<u>Dispositions par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
1AUi	La hauteur maximale des constructions est de 25 m

2-1-2 – implantation

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUi</u>

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

version provisoire susceptible de modification

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
1AUi	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
1AUi	Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui, il est imposé un retrait minimal de 5m Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ui, l'implantation est libre.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUi	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
1AUi	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUi

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Ces aménagements devront s'inscrire dans un projet paysagé.

Version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUi	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, Les espaces en limite de zones Ui devront être végétalisés par une haie d'essences variées.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones U

. Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes, pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUi	Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues tant au niveau des besoins pour les véhicules professionnels, salariés et clients.

Article 3 - 1AUi Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

version provisoire susceptible de modification

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones 1AUi

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

Version provisoire susceptible de modification

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire susceptible de modification

LES ZONES 1AUE

À titre d'information, la zone 1AUe correspond aux secteurs de développement futurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités touristiques et de loisirs.

Article 1 AUe - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit
V : autorisé sans condition particulière
V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUe
Habitation	Logement	**V*3**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**V**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**V**

version provisoire

Autres usages

Usages	1AUe
Les dépôts de matériaux,	V
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration	V
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V*3

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Version provisoire

Article 2 AUe - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.9- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUe

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Dispositions par zone

Zone	Conditions de hauteur
1AUe	La hauteur n'est pas réglementée.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUe

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées. Leur nombre est limité à 3 par tènement.

Pour les piscines il est exigé :

- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin à partir de l'alignement de la voie ou du domaine public
- Une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin depuis les limites séparatives, est exigée.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

Il est rappelé que le long de certaines voies départementales et nationale des retraits plus importants sont mis en place. Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. (Titre 2).

Version provisoire

Dispositions applicables par zones

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Sur les parcelles non concernées par des polygones d'implantation du bâti identifiés sur le règlement graphique, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Zone	Conditions d'implantation
1AUe	Implantation libre

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
1AUe	Implantation libre

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUe	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
1AUe	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUe

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Version provisoire

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUe	Lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables dans toutes les zones 1AUe

Stationnement vélos

Il est imposé des stationnements vélos dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes pour les constructions suivantes lorsqu'elles sont autorisées :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Stationnement logement locatif social

Pour toute création de logement locatif social, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUe	Non réglementé

Version provisoire

Article 3 AUe Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones 1AUe:

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Version provisoire

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

version provisoire

TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

Une zone A constructibles pour les besoins économiques des exploitations

Une zone Ai : secteur de taille et de capacité d'accueil limité de gestion des activités économiques situées hors des zones urbaines

Une zone At : secteur de taille et de capacité d'accueil limité de gestion des activités touristiques situées hors des zones urbaines

version provisoire susceptible de modification

Article 1 - A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit

V : autorisé sans condition particulière

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A	Ai	At
Habitation	Logement	**V*6**	**V*6**	**V*6**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**V*7**	**X**
	Restauration	**X**	**X**	**V*7**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**	**X**
	Hôtel	**X**	**X**	**V**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**V*10**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**V*8**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**V*7**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**

version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Usages	A	Ai	At
Les dépôts de matériaux,	X	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	V°9	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	V°9	X	X

Version provisoire susceptible de modification

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation. L'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment d'élevage sur place et devra être positionné à proximité immédiate. En cas de contraintes particulières une distance plus importante entre l'habitation et le bâtiment technique pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation (contraintes sanitaires par exemple en cas d'élevage).

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à un maximum de 2 annexes hors piscine sur le tènement et dans la limite de 3.50 m de l'égout de toit. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour la construction de locaux accessoires nécessaires à cette sous-destination dans la limite de 150 m² d'emprise au sol et situés à moins de 20 m de la construction principale.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme …) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

version provisoire susceptible de modification

N°9 : Ces installations sont autorisées uniquement si elles sont liées à l'activité agricole.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol de la construction.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones A</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

<u>Dispositions spécifiques applicables par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
A	La hauteur des nouvelles constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 7 m à l'égout du toit La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'égout du toit
Ai	La hauteur est limitée à la 12 m à l'égout du toit
At	La hauteur des nouvelles constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 7m à l'égout du toit.

version provisoire susceptible de modification

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones A

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Leur nombre est limité à 3 par tènement Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20m de la construction principale au point le plus éloigné de la construction

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Ai	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
At	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
Ai	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
At	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
A	Non réglementé
Ai	Non réglementé
At	Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones A

- Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

- Accompagnement des bâtiments à grande volumétrie

Les bâtiments présentant une façade de plus de 15m de long seront accompagnés sur au moins un des plus grands côtés du bâtiment par une haie d'essences variées et tailles variées (strate arbustive et strate arborée).

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
A	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.
Ai et At	Il est exigé sur le tènement de l'opération : . Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. . Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé . Les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues

Article 3 - A Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

3.2 Desserte par les réseaux

version provisoire susceptible de modification

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3 - Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

version provisoire susceptible de modification

TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone Nv : Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées dédié à l'accueil des gens du voyage
- Une zone Nj : Zone dédiée aux espaces de production jardinée dans les espaces urbains
- Une Zone Nl : zone dédiée aux espaces d'aménagements pour les loisirs de plein air.
- Une zone Ni : secteur de taille et de capacité d'accueil limité de gestion des activités économiques situées hors des zones urbaines
- Une zone Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limité de gestion des activités touristiques situées hors des zones urbaines

version provisoire susceptible de modification

Article 1 - N Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

X : interdit

V : autorisé sans condition particulière

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	N	Nv	Nj	NL	Nt
Habitation	Logement	**V*11**	**V*11**	**V*11**	**V*11**	**V*11**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Restauration	**X**	**X**	**X**	**X**	**N*7**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Hôtel	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**	**X**	**V*10**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

version provisoire susceptible de modification

Autres usages

Autres usages	N	Nv	Nj	NL	Nt
Les dépôts de matériaux,	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	X
Les aires de stationnement si elles ont une capacité de plus de 5 places elles seront réalisées en matériaux perméables	V	V	V	V	V
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	V
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X
Les aménagements et installations nécessaires à la pratique des loisirs de plein air	X	X	X	V	X
Les aires d'accueil des gens du voyage intégrant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage dans la, limite de 100 m² d'emprise au sol pour la zone Nv considérée	X	V	X	X	X
Les abris nécessaires à l'activité de jardinage hors annexes à l'habitation	X	X	V°12	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	X

version provisoire susceptible de modification

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

  Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.

N°5: Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si la surface de plancher est au minimum être de 400 m² par commerce ou par ensemble commercial

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation. L'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et le bâtiment technique pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 250 m² de surface de plancher et de 250 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à un maximum de 2 annexes hors piscine sur le tènement et dans la limite de 3.50 m de l'égout de toit. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- .Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour la construction de locaux accessoires nécessaires à cette sous-destination dans la limite de 150 m² d'emprise au sol et situés à moins de 20 m de la construction principale.

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

version provisoire susceptible de modification

- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme …) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

N°9 : Ces installations sont autorisées uniquement si elles sont liées à l'activité agricole.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol par construction.

N°11 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

- 30% de la surface de plancher de l'habitation
- De 200 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
  - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes et à un maximum de 2 annexes hors piscine sur le tènement et dans la limite de 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
  - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

N°12:

Les abris nécessaires à l'activité de jardinage hors annexes à l'habitation sont autorisés dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m² par unité de jardin, et les serres dans la limite de 20m² d'emprise au sol par serre.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

version provisoire susceptible de modification

Article 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.3- Hauteur

Définition :

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, le point haut à prendre comme référence correspond au point le plus haut de la construction (faitage). Les installations et éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux.

Dispositions applicables à toutes les zones N

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50 m.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N , Nv, Nt	La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 7 m à l'égout du toit
Nj NL	La hauteur constructions autorisées est limitée à 2.50 m à l'égout du toit et au point le plus haut pour les serres.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones N

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Leur nombre est limité à 3 par tènement. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20m de la construction principale au point le plus éloigné de la construction.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

version provisoire susceptible de modification

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
N, Nv Nl, Nj, NT	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
N, Nv Nl, Nj, NT	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
N, Nv Nl, Nj, NT	Non réglementé

2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à toutes les zones N

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes et sont végétalisés.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
N, Nv Nl, Nj, NT	Il est exigé sur le tènement de l'opération : Pour toute création de logements autorisée par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

version provisoire susceptible de modification

Article 3 - N Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3.1.2 Voirie :

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

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

La création du branchement sera possible après validation technique du service des eaux. Cette création devra être conforme au règlement d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques (comme par exemple un bac à graisse), en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Les eaux de lavage des filtres et de vidange seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur, validée par le SPANC et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières

version provisoire susceptible de modification

ou ferroviaires, aires de stationnement, …), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

version provisoire susceptible de modification