

# RÉVISION DU PLU DE VILLAZ

## 4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

**Janvier 2020**

DOCUMENT POUR LE CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

**Préalable :**

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles figurent, à titre d'illustration uniquement.

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

**Dispositions générales ..... 3**

**TITRE 1 Zones urbaines.....20**

**Secteurs urbains mixtes.....21**

- Secteur Ua, correspondant à la centralité urbaine du Chef-lieu ..... 21
- Secteurs Ub1, Ub2, Ub3, correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire ..... 21
- Secteur Uc, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat individuel ..... 21

**Zone UE : secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.....43**

**Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques .....51**

**TITRE 2 Zones à urbaniser.....62**

**1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent.....63**

- 1AUa : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour densifier le centre-village ..... 63
- 1AUb : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le centre-village (1AUb1) et le secteur de la Nouvelle (1AUb3) ..... 63
- 1AUe : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter la polarité d'équipements structurants du centre-village ..... 63

**2AU: Zone non équipée à urbaniser à moyen et long terme : ouverture par décision du Conseil communautaire et évolution du PLU .....68**

- 2AU : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme..... 68

**TITRE 3 Zones agricoles .....74**

**A : Zone agricole.....75**

**TITRE 4 Zones Naturelles .....89**

**N : Zone naturelle .....90**

- Ne : secteur accueillant des services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ; 90
- Nc : secteur correspondant aux captages d'eau potable ; ..... 90
- Nm : secteur où sont autorisés les stockages de matériaux. .... 90
- Nzh : secteur correspondant aux zones humides ; ..... 90
- Nls : secteur d'équipements sportifs ..... 90

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

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

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

<b>OAP complémentaires au règlement</b>	
<b>Type OAP</b>	<b>Application</b>
<b>OAP sectorielles</b>	Périmètre identifié au document graphique
<b>OAP thématique</b> « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU
<b>OAP thématique</b> « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique
<b>OAP thématique</b> « Continuités écologiques »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique  Haies repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.

### II.2 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

### II.4 DEMOLITION D'UN BATIMENT

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

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## II.5 EDIFICATION D'UNE CLOTURE

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

## II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

## II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

## II.8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23

## DISPOSITIONS GENERALES

du Code de l'urbanisme.

3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### II.9 SECURITE DES ACCES

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

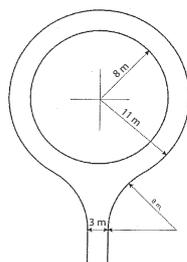
#### **Modalité de réalisation des aires de retournement :**



*Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille*

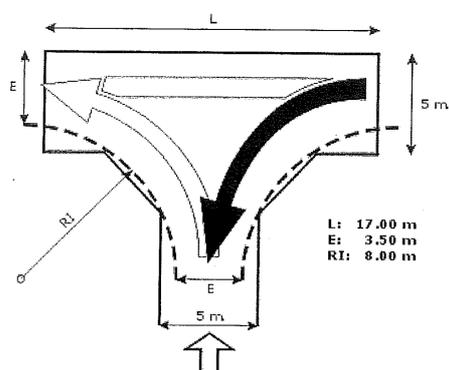
Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

#### **Voie en impasse avec rond point en bout**

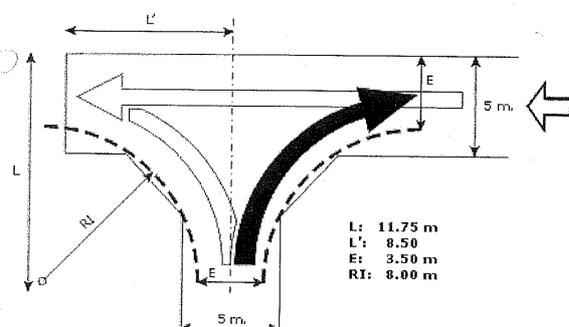


## DISPOSITIONS GENERALES

### Voie en impasse en forme de T en bout



### Voie en impasse en forme de I en bout



08/02/05

## II.10 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLE 4)

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.

## II.11 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

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

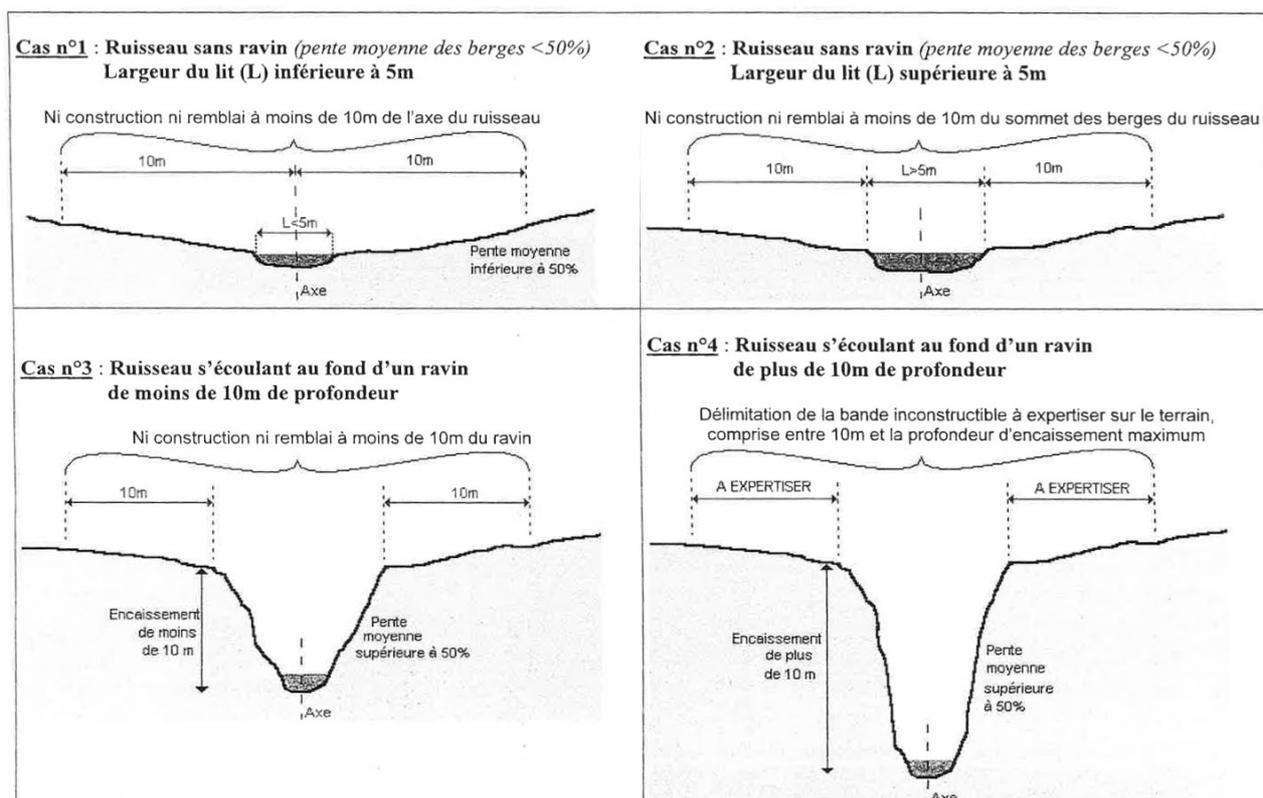
## DISPOSITIONS GENERALES

### II.12 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

### II.13 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

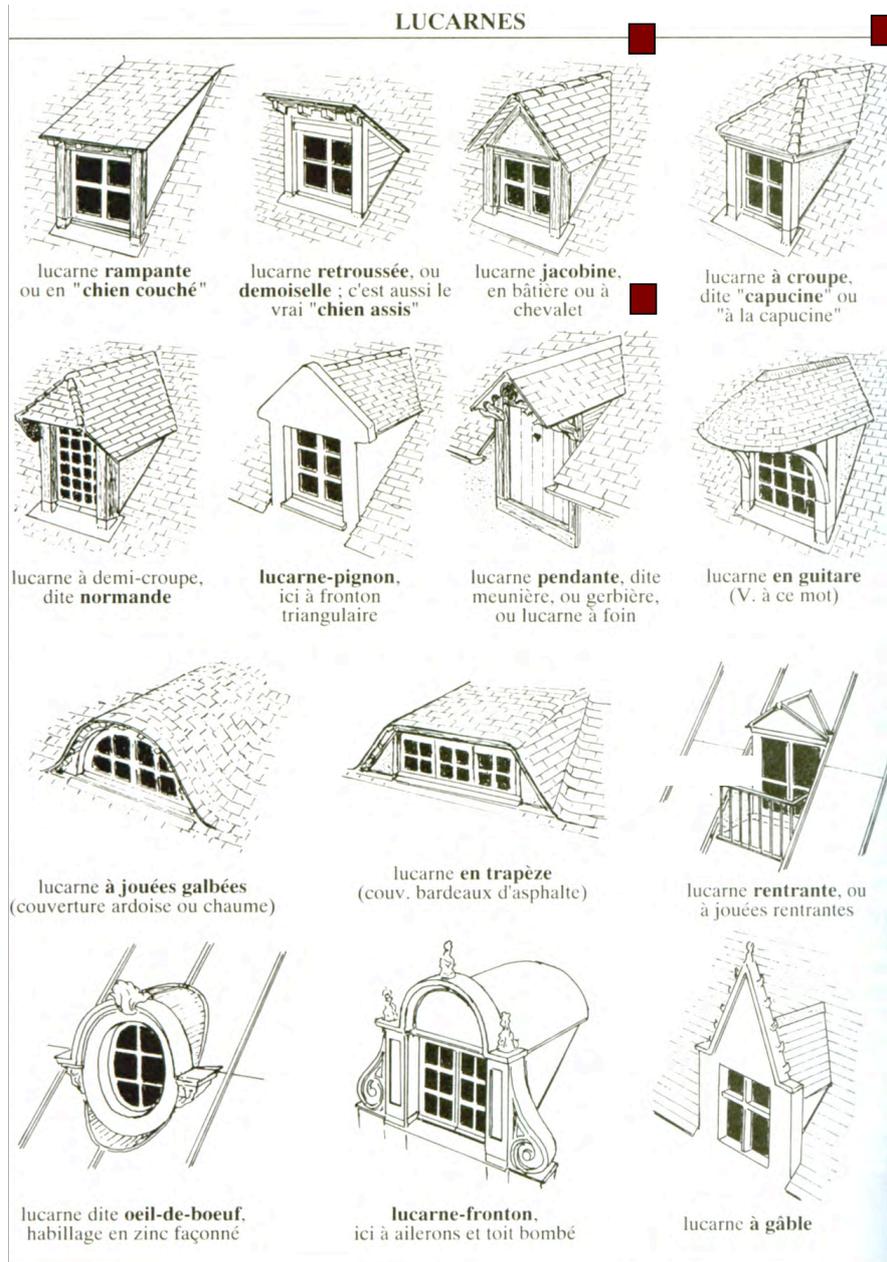
Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la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



RTM-Décembre 2004

# DISPOSITIONS GENERALES

## II.14 LUCARNES AUTORISÉES



Jacobine

# DISPOSITIONS GENERALES

## III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

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

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

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

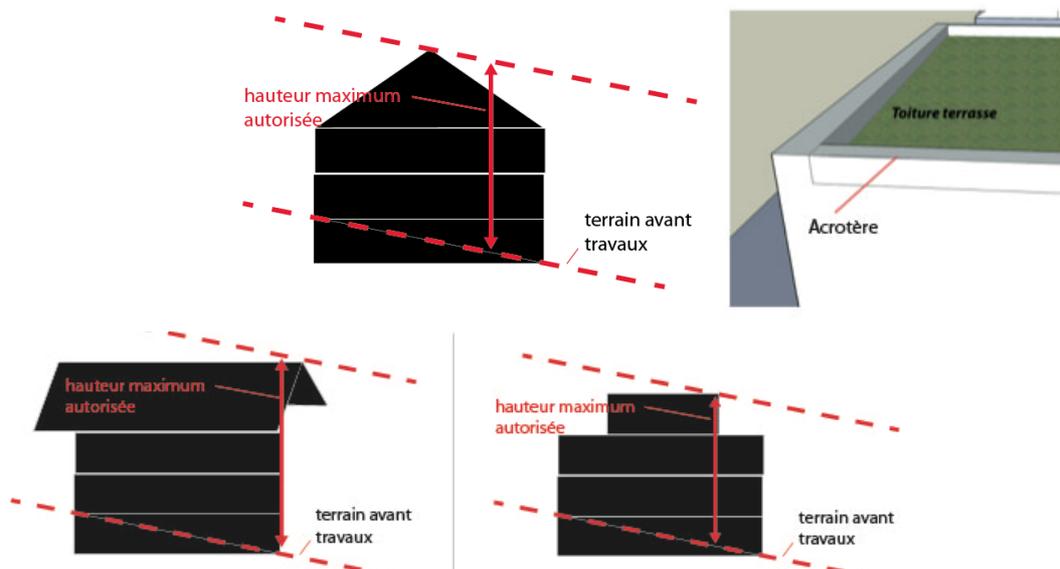
Au-delà, le surplus sera pris en compte.

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

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

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

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



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

Les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes ainsi que les cheminées.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

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

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

## DISPOSITIONS GENERALES

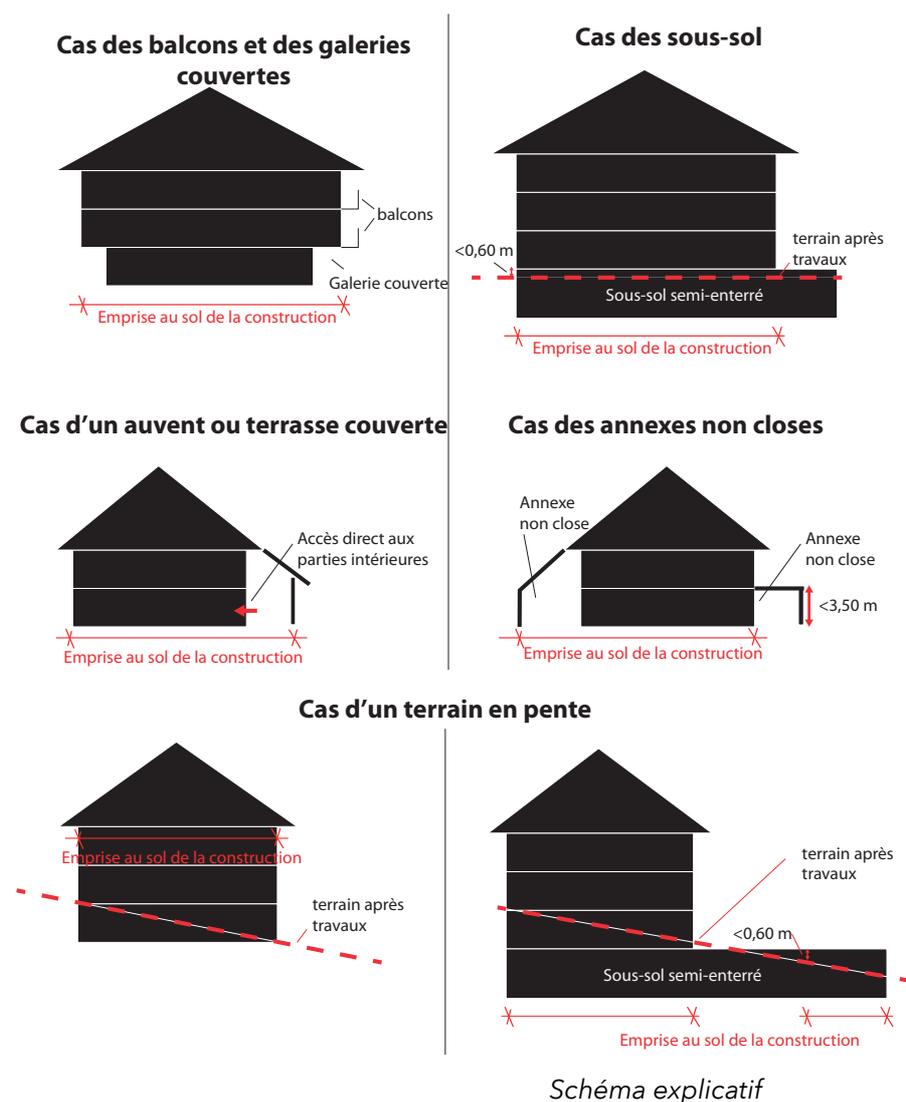
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.60m maximum.
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m.
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).

*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

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

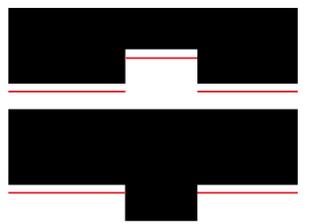


## DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Mode de calcul du linéaire de façade



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

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

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses ouverts uniquement y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

### III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMÉABLES (article 6-1)

Sont compris dans les espaces perméables :

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

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

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

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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

#### Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

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

#### Modalités de réalisation :

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

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

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain, dont le règlement est compatible, appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 100 mètres de ladite l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

## **IV : DÉFINITIONS**

### **Acrotère**

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

### **Affouillements**

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

### **Alignement**

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

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

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

### **Annexe**

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

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

### **Attique**

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

### **Bâtiment**

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

### **Chemin d'exploitation**

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

### **Chemin rural**

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

### **Clôture à claire-voie**

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, étrillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

### **Construction**

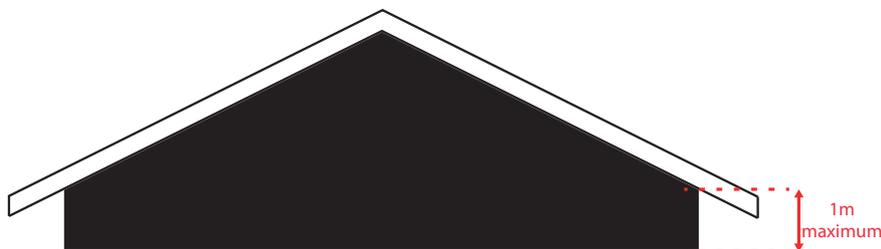
Travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondation qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

## DISPOSITIONS GENERALES

### Comble aménageable

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

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



### Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

### Éléments techniques et décoratifs

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

### Emprise au sol des constructions

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

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

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

### Voies et emprises publiques

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

### Espaces libres

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

### Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique ou de manière générale l'infiltration des eaux

## DISPOSITIONS GENERALES

---

pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

### **Exhaussement**

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

### **Extension limitée**

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

### **Faitage**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

### **Mur pignon**

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

### **Mur de remblais**

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

### **Mur de soutènement**

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

### **Niveaux des constructions**

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

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

### **Programme de logements (en application de l'article 3 du règlement)**

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

### **Quinconce (implantation en)**

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme correspond à la possibilité de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.

### Sous-destination

<b>« exploitation agricole »</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<b>« exploitation forestière »</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>« logement »</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel de ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
<b>« hébergement »</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.
<b>« artisanat et commerce de détail »</b>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens en direct à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
<b>« restauration »</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
<b>« commerce de gros »</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
<b>« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
<b>« hébergement hôtelier et touristique »</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
<b>« cinéma »</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacle cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## DISPOSITIONS GENERALES

<p><b>« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »</b></p>	<p>constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions de autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
<p><b>« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>« salles d'art et de spectacles »</b></p>	<p>constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
<p><b>« équipements sportifs »</b></p>	<p>équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
<p><b>« autres équipements recevant du public »</b></p>	<p>équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p><b>« industrie »</b></p>	<p>Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
<p><b>« entrepôt »</b></p>	<p>constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</p>
<p><b>« bureau »</b></p>	<p>constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</p>
<p><b>« centre de congrès et d'exposition »</b></p>	<p>constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons, forums à titre payant.</p>

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### Terrain naturel

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

### Terrain naturel avant travaux

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

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

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

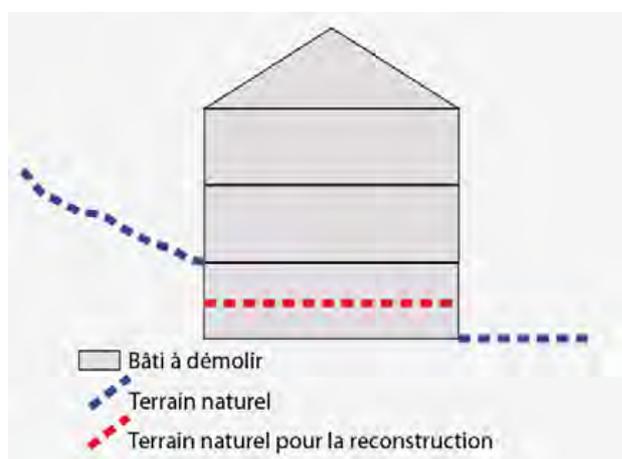


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**TITRE 1**

**ZONES URBAINES**

## SECTEURS URBAINS MIXTES

### Caractère de la zone :

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

Cette zone comprend :

- **Secteur Ua, correspondant à la centralité urbaine du Chef-lieu**

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

- **Secteurs Ub1, Ub2, Ub3, correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification du Chef-lieu, avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et assurant l'interface avec le bâti pavillonnaire.

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

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

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

### ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

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

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

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

#### 2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

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

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.3</b>
<b>I</b>	<b>Destinations et sous-destinations interdites</b>

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

### 2-2/ Installations interdites

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

collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **L'artisanat et le commerce de détail**, dans la mesure où leurs nature, leurs fonctionnement où leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité, la tranquillité publique.
  - **En secteur Ua** : que leur surface soit inférieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée.
  - **En secteurs Ub1, Ub2, Ub3 et en secteur Uc** : que leur surface soit inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée.
- Les **annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** :
  - sont limitées à 3 annexes maximum par bâtiment principal et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par unité foncière.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

**Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : Est autorisée la réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite. En cas de démolition, la reconstruction du bâtiment avec un volume et un aspect extérieur identique est obligatoire. **Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.**

Les annexes sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 3 par bâtiment principal, pour une superficie cumulée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine). Les annexes non accolées seront privilégiées, mais une annexe accolée peut être autorisée :

- Si elle reprend l'aspect extérieur du bâtiment principal
  - Si son volume ne représente pas plus de 20% du volume du bâtiment principal
- **Concernant les exploitations agricoles** : seules peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel, l'agrandissement, la transformation, ou la reconstruction des établissements ou si les travaux ont pour but de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
  - Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
    - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
    - les aires de stationnement ouvertes au public.
  - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> sont interdits ;

## ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3-1/ mixité sociale dans l'habitat

#### • Pour l'OAP n°1 :

- **Règle n°1 applicable sur le périmètre ci-dessous :** au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés. **Toutefois, ces taux seront ramenés respectivement à un minimum de 20% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés si le programme dudit périmètre comprend des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou d'activités de service, et/ou de restauration et/ou à destination d'équipement d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée.**



- *Localisation graphique opposable d'application de la règle n°1 applicable à l'OAP n°1*
- **Règle n°2 applicable sur le solde du périmètre de l'OAP :** le nombre total de logements sociaux générés (locatifs et/ou de type bail réel solidaire) :
  - sera de 35 minimum (emplacement réservé L1 sur le secteur 1AUe compris)
  - et devra représenter au minimum **50%** du nombre total de logements générés à l'échelle de la totalité de l'OAP n°1.
- **Pour l'OAP n°1 et l'OAP n°5 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **35%** **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **30%** **35%** du nombre de logements générés.
- **Pour l'OAP n°4 :**
  - Secteur Nord : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **25%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **25%** du nombre de logements générés.
  - Secteur Sud : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

- **Pour l'OAP n°2 et le périmètre de mixité sociale L1 défini au règlement graphique :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **25%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **30%** du nombre de logements générés.
- **En secteurs Ua (hors OAP) :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, ~~toute opération~~ tout programme de logement supérieure ou égale à **500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat** comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés.
- **En secteurs Ub1, Ub2, Ub3 (hors OAP) :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, ~~toute opération~~ tout programme de logement supérieure ou égale à **500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat** comprendra un minimum de **25%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **30%** du nombre de logements générés.
- ~~**En secteur Ub3 (hors OAP) :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération ou égale à **500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat** comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **25%** du nombre de logements générés.~~

### 3-2/ Mixité fonctionnelle

Afin de favoriser la mixité urbaine le long des linéaires définis au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

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

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

### ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Rappel :

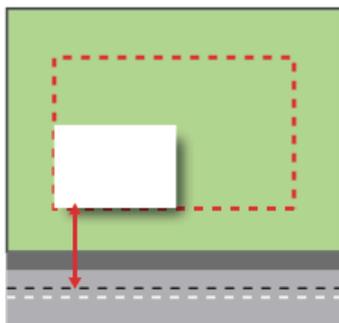
Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

#### 4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

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

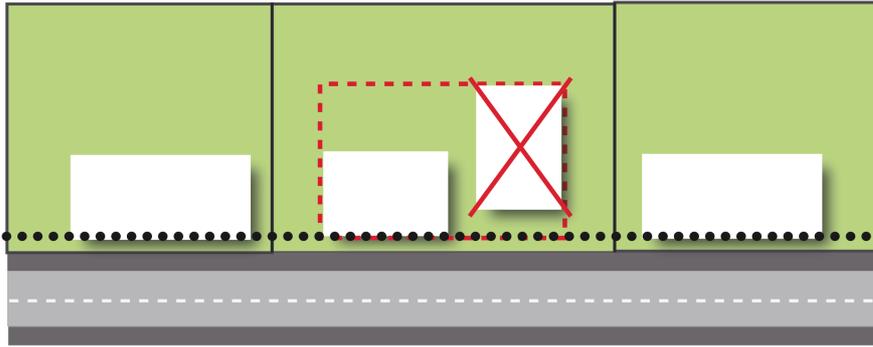
Les constructions doivent s'implanter :

- **En secteur Ua et dans les secteurs urbains anciens identifiés au plan de zonage :**
  - o Retrait de 6m minimum par rapport à l'axe des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération. Ce retrait ne pourra être inférieur à 1,20 m par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- o ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au plan de zonage, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants.



*Schéma illustratif pour l'application de la règle graphique si elle existe*

- **En secteurs Ub1, Ub2, Ub3 et en secteur Uc :**

- Retrait de 5 m par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.
- Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux. Les extensions des bâtiments principaux existants et des annexes accolées sont autorisés 27<sup>ve</sup> cun retrait inférieur à 18m si elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant..

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

**Dans les secteurs urbains anciens :** des implantations conformes aux ordonnancement des constructions existantes sont autorisées. Sinon, respect de la règle générale.

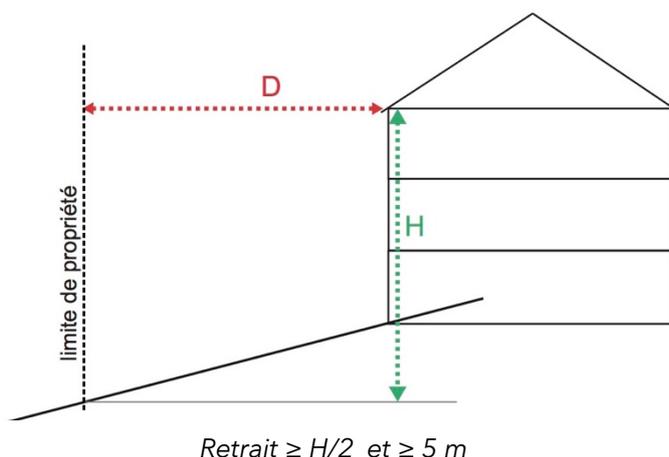
**Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publique et des voies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

### **4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

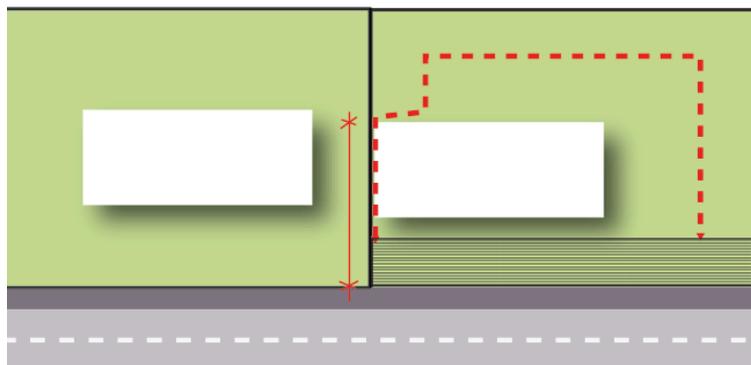
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.



## 4-2-2- REGLE COMPLEMENTAIRE EN SECTEUR UA ET DANS LES SECTEURS URBAINS ANCIENS

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisine et sur une profondeur bâtie de 15m maximum :

- Lorsque le terrain voisin supporte une construction déjà implantée en limite.
- Lorsque le terrain voisin supporte une construction éloignée de 5 m au moins de tout point de la construction à édifier.
- Lorsque le terrain voisin ne supporte aucune construction.



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

## 4-2-3- REGLE COMPLEMENTAIRE DANS TOUS LES SECTEURS :

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

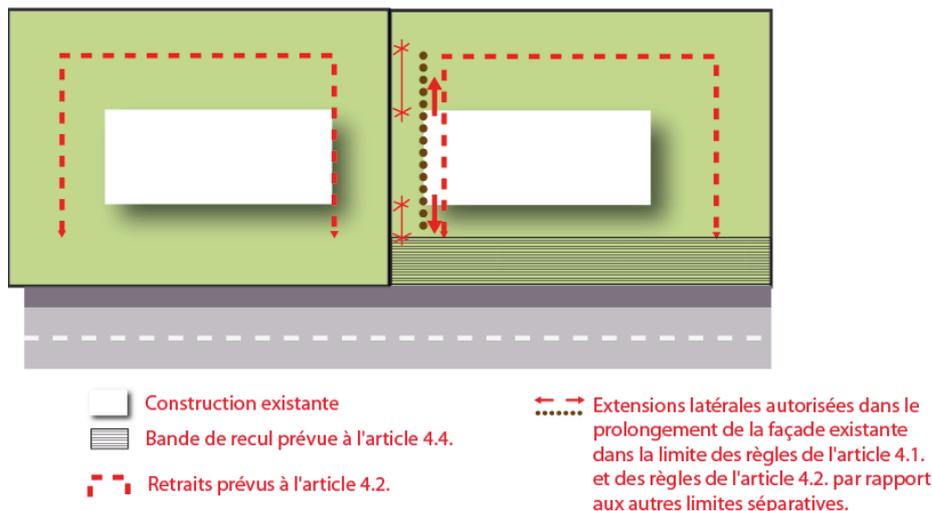


Schéma explicatif

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

**Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes :**

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

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade donnant sur la limite concernée ne dépasse 6m.

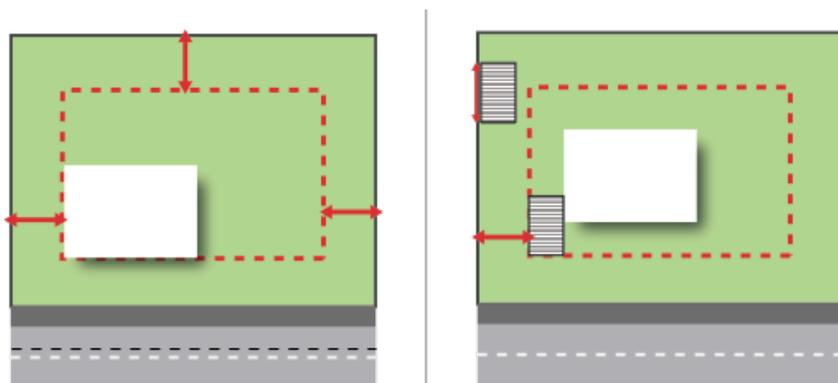


Schéma explicatif

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

**Les piscines (bords du bassin) et équipements techniques associés :** elles doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

---

### 4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal :

- à 8m en secteur Ua
- à 10 m dans les autres secteurs

#### **4-3-2- REGLE PARTICULIERE**

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

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

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

### 4-4/ hauteur

#### **4-4-1- EN SECTEUR UA**

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 13 m au faîtage, soit R+2+attique ou combles. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5.4, 10m à l'acrotère et 13 m à l'acrotère de l'attique.

#### **4-4-2- EN SECTEUR UB1**

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 11 m au faîtage, soit R+2. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5.4, 10 m à l'acrotère

#### **4-4-3- EN SECTEUR UB2**

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9,50 m au faîtage, soit R+1+ attique ou combles. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5.4, 7 m à l'acrotère et 9 m à l'acrotère de l'attique.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

---

### 4-4-4- EN SECTEUR Ub3 ET EN SECTEUR Uc

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 8 m au faîtage, soit R+1+combles. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5.4, 7 m à l'acrotère.

### 4-4-5- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faîtage du bâtiment existant.

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

## 4-5/ Emprise au sol

### 4-5-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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

Au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter l'emprise au sol sur le tènement foncier issu de la division.

### 4-5-2- EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

**En secteur Ua uniquement :** le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé.

**En secteurs Ub1, Ub2 et Ub3 uniquement :** le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

**En secteur Uc uniquement :** le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15.

### 4-5-3- MAJORATION DE L'EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

**Au titre de l'article L151-28 du Code de l'urbanisme :** le coefficient d'emprise au sol est majoré de 0,05 si le projet de construction(s) directement concerné met en œuvre un système de chauffe-eau solaire répondant aux besoins dudit projet.

## ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

### 5-1/ Implantation par rapport au terrain

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

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

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

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

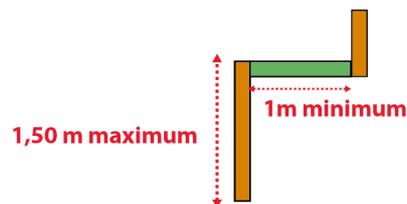


Schéma explicatif

### 5-2/ Aspect des façades

<b>Toutes constructions</b>	<p>l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p>
<b>Secteurs urbains anciens et Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code</b>	<b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

<b>de l'urbanisme</b>	
<b>Annexes non accolées</b>	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

### 5-3/ Linéaires maximum de façade

**Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité :**

- **En secteur Ua (hors OAP n°1) et Ub1 : à 30 m maximum.**
- **En secteurs Ub2, Ub3 et Uc : à 25m maximum**

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

### 5-4/ Aspect des toitures

<b>Bâtiments principaux</b>	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites.</li><li>- Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés si sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.</li></ul> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les pentes seront comprises entre 40% (50% en Ua) et 80% (jusqu'à 100% en zone Ua). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</li></ul> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les jacobines si leur largeur n'excède pas 3m et si elles sont espacées de 3 m minimum de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),</li><li>- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 30% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.</li><li>- Les croupes (si elles n'excèdent pas 1/3 de la hauteur de la toiture principale) et les coyaux (avec des pentes qui seront</li></ul>
-----------------------------	---

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

	<p>comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.</p> <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>Les toitures en verre et matériaux translucides (vérandas, verrières, ...) seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 30% de la surface totale du toit.</p> <p>L'usage de panneaux photovoltaïques, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).</p>
<b>Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse.</li> <li>- Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses.</li> </ul>
<b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<p>L'aspect des toitures devront respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). <b>Ainsi, les toitures terrasses seront interdites.</b> Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.</p> <p>Les pentes seront comprises entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.</p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p>
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	<p>Les toitures devront être conservées à l'identique. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits dans l'OAP thématique B sont autorisés. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.</p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p>

**Teintes :**

Les teintes devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les teintes des planches de rives seront de couleur foncée, revêtues ou non.

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

## 5-5/ Aspect des clotures

<p><b>Règle générale</b></p>	<p><b>Hauteur :</b></p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux portails. Dans ce cas, la hauteur maximum est limitée à 2m.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.</li> <li>- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</li> </ul>
<p><b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></p> <p><b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Complémentairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures de type haies végétales seront interdites</li> <li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li> </ul>

## 5-6/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé.

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

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

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

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

## 6-1/ Espaces libres et plantations

### **6-1-1- REGLE GENERALE :**

**Il est imposé 40% minimum d'espaces perméables (30% en secteur Ua) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**

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

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

### **6-1-2- REGLE DEROGATOIRE :**

- **Sur le périmètre bleu délimité au schéma d'aménagement de l'OAP n°1 (partie privée) :** Les exigences en espaces perméables ne s'appliquent pas si le programme dudit périmètre comprend des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, et/ou d'activités de service, et/ou de restauration et/ou à destination d'équipement d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée.

## 6-2/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives

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

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. **Cette disposition ne s'applique :**

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

- **En secteur Ua, que sur une bande d'une largeur de 2m par rapport aux limites séparatives.**
- **Sur les autres secteurs que sur une bande d'une largeur de 4m par rapport aux limites séparatives.**

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

Les murs de remblais doivent respecter :

- En secteur Ua uniquement : un recul minimum de 2m par rapport aux propriétés voisines.
- En secteurs Ub1, Ub2, Ub3 et Uc uniquement : un recul minimum de 4m par rapport aux propriétés voisines.

### 6-3/ Secteurs paysagers identifiées au document graphique

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

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

## ARTICLE U7- STATIONNEMENT

### 7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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

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

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

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. La moitié des places, au minimum, devront être couvertes. Celles réalisées en sous-sol seront non closes.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc

<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	<p>1 place de stationnement par logement.</p> <p>Rappel du code de l'urbanisme :</p> <p><i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i></p>
<b>Pour toute opération de logements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat</b>	<p>20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées.</p> <p>La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être non closes.</p> <p>Une cave de 4 m<sup>2</sup> par logement doit aussi être réalisée.</p>
<b>Hébergement hôtelier et de tourisme Restaurant</b>	<p>Une place de stationnement minimum par 20 m<sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.</p>
<b>Bureaux - services</b>	<p>Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).</p>
<b>Equipements</b>	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>
<b>Artisanat et Commerces</b>	<p>Une place minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p>Une place minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.</p> <p>Non réglementé pour les établissements inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

### 7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions présentant une surface de plancher d'habitat ou de bureau : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R,111-14-4 et R,111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point (s)d'entrée du bâtiment.. Il sera réalisé sur la base des guides techniques édités par les ministères concernés.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

#### 8-1/ Accès

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

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

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

#### 8-2/ Voiries

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

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

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

## ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9-1/ Eau potable

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

### 9.2 - Eaux usées

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

~~Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.~~

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

**Pour les piscines :** quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux usées collectif :
  - o Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
  - o En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
- - En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :
  - o o Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.
  - o o En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

### 9-3/ Eaux pluviales

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif

d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

- Les ruissellements de surface préexistant doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (~~création ou extension d'aire de stationnement~~, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.
- La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique. Ce dispositif devra être accepté par les Services Techniques de la collectivité ayant compétence en matière d'eaux pluviales

### 9-4/ Énergies et télécommunications

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

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

### 9-5/ Déchets ménagers

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

## **SECTEURS URBAINS MIXTES : Ua / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Uc**

---

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

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

**ZONE UE : SECTEUR D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

**Caractère de la zone :**

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

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

**ARTICLE Ue1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES**

**1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :**

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

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

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

**2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions**

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

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

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	<b>A</b>
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et	<b>A</b>

## SECTEUR URBAIN SPECIALISE : UE (équipements structurants)

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

### 2-2/ Installations interdits

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

### 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les habitations dans les conditions suivantes :
  - Si elles sont à usage de logement de fonction et :
    - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
    - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
  - Si elles sont à usage de logements locatif social et en accession aidée.
- Les **annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme** :
  - Sont limitées à 3 annexes maximum par bâtiment principal et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par unité foncière.
  - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.

### ARTICLE Ue3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ mixité sociale dans l'habitat

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération générant de la surface de plancher d'habitat (non comptés les logements de fonction) sera à usage de logements locatifs aidés ou d'accession sociale à la propriété.

#### 3-2/ Mixité fonctionnelle

- Sans objet.

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

### ARTICLE Ue4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Rappel :

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

#### 4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques, de l'emprise publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

#### 4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade donnant sur la limite concernée ne dépasse 6m.

### 4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### 4-4/ hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 13 m pour les bâtiments à pans de toiture et 10 m pour les bâtiments avec toiture-terrasse (acrotère).

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes ainsi que les cheminées.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

### 4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

## ARTICLE Ue5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## ARTICLE Ue7- stationnement

### 7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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

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

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

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. La moitié des places, au minimum, devront être réalisées en sous-sol seront non closes.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	1 place de stationnement par logement. Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
<b>Bureaux - services</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions présentant une surface de plancher d'habitat ou de bureau : l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R,111-14-4 et R,111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point (s)d'entrée du bâtiment.. Il sera réalisé sur la base des guides techniques édités par les ministères concernés.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

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

#### **8-1/ Accès**

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

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

#### **8-2/ Voiries**

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

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

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

### ARTICLE Ue9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 9-1/ Eau potable

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

#### 9.2 - Eaux usées

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

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

#### 9-3/ Eaux pluviales

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

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

### 9-4/ Énergies et télécommunications

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

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

### 9-5/ Déchets ménagers

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

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

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

# SECTEUR URBAIN SPECIALISE : UX

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

### Caractère de la zone :

Le secteur UX correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique. Il comprend un secteur Uxm, autorisant le dépôt de véhicules.

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

### ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

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

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

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

#### 2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

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

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

## SECTEUR URBAIN SPECIALISE : UX

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

### 2-2/ Installations interdits

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

### 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les habitations si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise et utilisées en tant que telles, sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par bâtiment.
- Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.
- Les annexes, uniquement si accolées au bâtiment principal.

Complémentaire, concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- Sont interdites les ICPE nouvelles relevant des destinations artisanales et industrielles si elles sont soumises au régime de l'autorisation au titre de la législation des ICPE.
- Sont également interdites toutes les ICPE nouvelles, quels que soient leur destination et les régimes auxquels elles sont soumises, lorsque l'activité exercée est susceptible de générer pour leur voisinage (habitat, bureau, artisanat, industrie, ...) interne ou extérieur à la zone, des inconvénients importants ou des dommages aux personnes. Sont considérées comme générant des nuisances importantes ou des dommages aux personnes les activités suivantes :
  - o Installations de broyage, concassage, criblage, ensilage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes
  - o Stations de transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes
  - o Installations d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage
  - o Installations de compostage de matière végétale ou de déchets végétaux, d'effluents d'élevage, de matières stercoraires (déchets non dangereux ou de matière végétale)
  - o Installations de compostage de fraction fermentescible de déchets triés à la source ou sur site, de boues de station d'épuration des eaux urbaines, de papeteries, d'industries agroalimentaires, seuls ou en mélange avec des déchets admis dans une installation.
- Sont également interdits les constructions, installations, et aménagements nouveaux liés à une ICPE, même s'il s'agit d'une ICPE existante à la date d'approbation du PLU, et ce quel que soient leurs régimes et leurs destinations, s'ils sont incompatibles avec le milieu environnement et les paysages ou lorsque l'activité qui y est prévue est susceptible de générer pour leur voisinage (habitat, bureau, artisanat...) interne ou extérieur à la zone, des inconvénients importants ou des dommages aux personnes.

### **ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **3-1/ mixité sociale dans l'habitat**

Non règlementé.

#### **3-2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé.

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

#### ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Rappel :

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

##### 4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions doivent s'implanter :

- En agglomération :
  - o avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et aux voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.
  - o Avec un retrait de 10m par rapport à l'axe des routes départementales
- Hors agglomération : avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des routes départementales

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

##### 4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

##### 4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

##### 4-4/ hauteur

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 12m.

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes ainsi que les cheminées.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

### 4-5/ Emprise au sol

Non règlementé.

### ARTICLE Ux5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

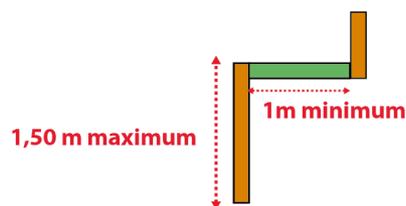
### 5-1/ Implantation par rapport au terrain

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

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

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

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



*Schéma explicatif*

Les bâtiments techniques doivent être intégrés dans le volume du bâtiment sauf réglementation contraire.

### 5-2/ Aspect des façades

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

Les matériaux de façades seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris. L'emploi de couleurs monochromatiques est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades.

## SECTEUR URBAIN SPECIALISE : UX

---

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les menuiseries extérieures seront traitées en harmonie avec le style du bâtiment.

Les enseignes devront être intégrées à la façade.

### 5-3/ Aspect des toitures

Les toitures à pente, ainsi que les toitures terrasses seront autorisées.

Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés.

Les pentes seront de 10% maximum. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.

Les tuiles sont interdites.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers, respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés.

### 5-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles sont toutefois autorisées avec une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences locales conformes à la palette végétale. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple, de teinte verte ou grise.

Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.

### 5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé.

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

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

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

Les aires de stationnement seront plantées.

## ARTICLE Ux7- stationnement

## SECTEUR URBAIN SPECIALISE : UX

### 7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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

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

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé le nombre de places suivantes (dans le où plusieurs usages sont présents sur le projet, les nombres s'ajoutent) :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Hébergement hôtelier et de tourisme</b> <b>Restaurant</b>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre, et 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Commerces et activités de service</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, il est imposé :

- Pour les constructions à usage de bureaux :
  - un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 2% de la surface de plancher, sans être inférieur à une surface de 5m<sup>2</sup> minimum.
- Pour les constructions à usage d'industrie :
  - Les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, une étude particulière sur les besoins en stationnement devra être produite.
- Pour les établissements scolaires et de formation :
  - un espace couvert, équipé de supports de cadénassage, surveillé et facile d'accès, correspondant au minimum à 4% de la surface de plancher

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

##### **8-1/ Accès**

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

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

##### **8-2/ Voiries**

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 8 m dont un trottoir de 2 m.

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

Pour les liaisons piétonnes ou cycles, il sera prévu un raccordement à la voie publique.

## ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9-1/ Eau potable

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

### 9.2 - Eaux usées

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

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

### 9-3/ Eaux pluviales

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

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

### 9-4/ Énergies et télécommunications

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

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

### 9-5/ Déchets ménagers

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

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

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

**TITRE 2**

**ZONES A URBANISER**

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

**Caractère de la zone :**

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

- **1Aua : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour densifier le centre-village**
- **1Aub : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le centre-village (1Aub1) et le secteur de la Nouvelle (1Aub3)**
- **1Aue : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter la polarité d'équipements structurants du centre-village**

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

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

**1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :**

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

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

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

- **1Aua** : voir les règles du secteur Ua
- **1Aub** : voir les règles du secteur Ub
- **1Aue** : voir les règles du secteur Ue

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

OAP n°9 n°1 / ZONE 1Aue <del>et 1Aub1</del> / « les Cruets »	Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
OAP n°3 / SECTEUR 1Aua / « Chez Mermier »	- Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP.
OAP n°6 / ZONE 1Aua / « Chef-lieu »	- Soit par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP. - Soit en deux tranches de part et d'autre du chemin existant, tels que mentionnés dans l'OAP.
OAP n°7 / ZONE 1Aub1 et 1Aub3 / « Pré du Puis »	- Soit par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP.

## **ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement et de programmation**

	- Soit en deux tranches correspondant au secteur 1Aub1 et au secteur 1Aub2.
OAP n°8 / ZONE 1Aub3 / « La Nouvelle »	- Par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP

### **ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **3-1/ mixité sociale dans l'habitat**

- **Pour l'OAP n°3, l'OAP n°6 et l'OAP n°7 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **30%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés.
- **Pour l'OAP n°8 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **25%** de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant un minimum de **30%** du nombre de logements générés.
- 
- **Pour l'OAP n°1 :**
  - o **Règle applicable sur le périmètre ci-dessous :** le nombre total de logements sociaux générés (locatifs et/ou de type bail réel solidaire) :
    - sera de 35 minimum, dont 20 à 35 logements sur l'emplacement réservé L1
    - et devra représenter au minimum **50%** du nombre total de logements générés à l'échelle de la totalité de l'OAP n°1.



*Localisation graphique opposable d'application de la règle au sein de l'OAP n°1*

#### **3-2/ Mixité fonctionnelle**

- **1AUa :** voir les règles du secteur Ua
- **1AUb :** voir les règles du secteur Ub
- **1AUe :** voir les règles du secteur Ue

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

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

#### **4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### **4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### **4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### **4-4/ hauteur**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### **4-5/ Emprise au sol**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### **ARTICLE 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5-1/ Implantation par rapport au terrain**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### **5-2/ Aspect des façades**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua

## **ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement et de programmation**

---

- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### **5-3/ Aspect des toitures**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### **5-4/ Aspect des clotures**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### **5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

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

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

## **ARTICLE 1AU 7- stationnement**

### **7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### **7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux**

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

#### 8-1/ Accès

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### 8-2/ Voiries

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

### ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 9-1/ Eau potable

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### 9.2 - Eaux usées

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### 9-3/ Eaux pluviales

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### 9-4/ Énergies et télécommunications

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

#### 9-5/ Ordures ménagères

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUe** : voir les règles du secteur Ue

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

**Caractère de la zone :**

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

Elle comprend :

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

**Pour la zone 2AU du Chef-lieu**, l'ouverture à l'urbanisation (subordonnée à une évolution du PLU) est conditionnée :

- **À l'arrêt ou à la relocalisation de l'exploitation agricole du Chef-lieu**
- À la mise en place d'une stratégie d'ensemble pour la gestion des eaux pluviales
- Au respect des densités fixées au PADD et au SCoT.
- Au constat :
  - soit d'une rétention foncière avérée sur un ou plusieurs secteurs 1AU et à leur reclassement en secteur inconstructible.
  - Soit de la réalisation d'un faible nombre de logement dans l'OAP n°1 (voir justification de l'OAP) et qui nécessiterait l'ouverture d'un nouveau secteur pour répondre aux objectifs de production de logements.
- À un Bilan des surfaces consommées pour vérifier qu'elles n'atteignent pas le seuil fixé par le PADD et le SCoT.

**Pour la zone 2AU des Vignes**, l'ouverture à l'urbanisation (subordonnée à une évolution du PLU) est conditionnée :

- **À son raccordement au réseau d'assainissement collectif**
- À la mise en oeuvre d'une solution acceptable pour son accès
- Au respect des densités fixées au PADD et au SCoT.
- Au constat d'une rétention foncière avérée sur un ou plusieurs secteurs 1AU et à leur reclassement en secteur inconstructible.
- À un Bilan des surfaces consommées pour vérifier qu'elles n'atteignent pas le seuil fixé par le PADD et le SCoT.

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

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

#### **1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3-1/ mixité sociale dans l'habitat**

Non règlementé.

#### **3-2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé.

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

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

#### **4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public**

Non règlementé.

#### **4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé.

#### **4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **4-4/ hauteur**

Non règlementé.

#### **4-5/ Emprise au sol**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5-1/ Implantation par rapport au terrain**

Non règlementé.

#### **5-2/ Aspect des façades**

Non règlementé.

#### **5-3/ Aspect des toitures**

Non règlementé.

#### **5-4/ Aspect des clotures**

Non règlementé.

#### **5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU 7- stationnement**

### **7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Non réglementé.

### **7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **8-1/ Accès**

Non règlementé.

#### **8-2/ Voiries**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ Eau potable**

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

#### **9.2 - Eaux usées**

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

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

#### **9-3/ Eaux pluviales**

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

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage d'assainissement volet eaux pluviales. Le mode de gestion des eaux pluviales devra être défini en amont de l'ouverture à l'urbanisation en privilégiant la gestion intégrée à l'aménagement paysager.

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

#### **9-4/ Énergies et télécommunications**

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

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

9-5/ Déchets ménagers

Non règlementé.

**TITRE 3**

**ZONES AGRICOLES**

### A : ZONE AGRICOLE

#### Caractère de la zone :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but :

- de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.
- De garantir la diversification agricole avec des pratiques agricoles respectueuses de notre environnement

Par exception, seules peuvent y être admises :

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

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

### ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

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

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

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

**2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions**

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

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

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

**2-2/ Installations interdits**

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ~~d'une superficie~~

~~supérieure à deux hectares;~~

- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable et respecter les dispositions prévues en 2.3.

### 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- Sont autorisés les remblais si ~~ils~~ **justifiés par des impératifs à la** de valorisation des terres agricoles et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus maximale de 3 pour 1 et de respecter la condition fixée au 2-2. **De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire.**
- Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager (niveau 1 et niveau 2) :

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
  - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
  - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
  - Complémentairement dans les secteurs paysagers de niveau 2 :
    - Les serres sont autorisées sous réserve d'une hauteur maximale de 4 m
    - Les constructions en dur devront être exclusivement réservées aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Ils seront réalisés en matériaux permettant une bonne intégration paysagère (bardages métalliques interdits). Leur hauteur sera limitée

à 7m et le linéaire de façade à 15 m.

- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les constructions ou installations à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (hébergement touristique, restauration) sont autorisées **si nécessaires aux exploitations agricoles** sous réserve d'être **aménagées intégrées ou accolées aux bâtiments existants dans un bâtiment existant ou à proximité du siège de l'exploitation** et dans la limite de **280 m<sup>2</sup> 100m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
  - Les points de vente, les entrepôts liés au commerce des productions agricoles **uniquement si dans le prolongement de l'acte de production** (de l'exploitation ou d'exploitations locales) sous réserve d'être aménagées à proximité du siège d'une l'exploitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
  - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
    - Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20 m du siège d'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.
    - Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
    - Trois annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
    - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.

- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à ~~3~~ 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20 m de la construction principale.
  
- **Complémentaire dans le secteur de continuité écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
  - Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).
  - Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
  - Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.
  
- **Dans l'espace alluvial de bon fonctionnement du Fier et de la Fillière, identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés :**
  - Les coupes à blanc sont interdites, excepté pour raisons sanitaires.
  - Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants
  - Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ainsi que les actions des contrats de rivière ou des SAGE
  - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**
  
- **Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat et/ou commerce et activité de service, hébergement touristique sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés sous conditions**
  - Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone.
  - Les activités de commerce et activité de service font moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée, et dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement où leur fréquentation n'induisent pas des nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
  - Les annexes sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 3 par bâtiment principal, pour une superficie cumulée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine). Les annexes non accolées seront privilégiées, mais une annexe accolée peut être autorisée :
    - Si elle reprend l'aspect extérieur du bâtiment principal
    - Si son volume ne représente pas plus de 20% du volume du bâtiment principal
  - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique B pour les bâtiments patrimoniaux.**
  
- **Complémentaire dans le STECAL n°1 uniquement (hébergement hôtelier existant) :**
  - Les extensions à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitat :
    - à l'intérieur du volume principal

## **ZONE A** : Zone agricole

---

- et/ou en extension du volume principal, si elles sont inférieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce, en une fois du bâtiment principal existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU

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

Non réglementé. \_\_\_\_\_

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

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

#### **Rappel :**

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

#### **4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public**

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

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

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

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

#### **4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 4 m.

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

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

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

**Les piscines :** elles doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **4-4/ hauteur**

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

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

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

**Complémentaire dans le STECAL n°1 uniquement (hébergement hôtelier existant) :** la hauteur maximum est égale à la cote altimétrique du bâtiment existant.

#### **4-5/ Emprise au sol**

Non règlementé.

[ARTICLE A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

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

[5-1/ Implantation par rapport au terrain](#)

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

[5-2/ Aspect des façades](#)

<b>Pour les bâtiments agricoles</b>	Les bardages devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Se référer à l'OAP thématique B.</b> Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.

[5-3/ Aspect des toitures](#)

<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Les toitures terrasses seront interdites.</b> Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées. <b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

[5-4/ Aspect des clôtures](#)

<b>Pour les habitations</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	Complémentairement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales seront interdites</li></ul>

## ZONE A : Zone agricole

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>
<b>Pour les autres constructions</b>	<p>Les clôtures doivent être de type agricole à base de fils métalliques linéaires uniquement.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures et les aies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.</p>

### 5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé.

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

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

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

### 6-1/ Espaces libres et plantations

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

### 6-2/ Secteurs paysagers identifiées au document graphique

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable. **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

**ARTICLE A7- stationnement****7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

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

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

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

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

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Hébergement hôtelier et de tourisme Restaurant</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment agricole</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Commerces et activités de service</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.

**7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R,111-14-4 et R,111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point (s)d'entrée du bâtiment.. Il sera réalisé sur la base des guides techniques édités par les ministères concernés. \_\_\_\_\_

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

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

#### **8-1/ Accès**

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

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

#### **8-2/ Voiries**

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

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

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

#### **9-1/ Eau potable**

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif

#### **9.2 - Eaux usées**

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

~~Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit. Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux~~

~~dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux usées.~~

~~Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.~~

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

### 9-3/ Eaux pluviales

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

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

### 9-4/ Énergies et télécommunications

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

## **ZONE A** : Zone agricole

---

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

**TITRE 4**

**ZONES NATURELLES**

### N : ZONE NATURELLE

#### Caractère de la zone :

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

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

Cette zone comprend :

- **Ne : secteur accueillant des services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;**
- **Nc : secteur correspondant aux captages d'eau potable ;**
- **Nm : secteur où sont autorisés les stockages de matériaux.**
- **Nzh : secteur correspondant aux zones humides ;**
- **Nls : secteur d'équipements sportifs**

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

### ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

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

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

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

#### 2-1/ destinations et sous destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions

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

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

## ZONE N : Zone naturelle

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

### 2-2/ Installations interdits

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière

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

**En secteur Nzh,** sont interdits, toute construction, drainage, remblai, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement biologique et hydraulique des zones humides, voire de les détruire. Sont également interdits toute intervention sur les milieux naturels qui n'entrent pas dans le cadre de mesures de gestion, restauration et/ou valorisation des zones humides.

### 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

#### **2-3-1- REGLE GENERALE HORS SECTEUR NZH, SECTEUR NM ET SECTEUR NC :**

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Sont autorisés les remblais si liés à la valorisation des terres agricoles et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus maximale de 3 pour 1 et de respecter la condition fixée au 2-2.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles ou forestières sont autorisées sous conditions :**
  - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à ~~3~~ 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20 m de la construction principale.
- **Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat et/ou commerce et activité de service, hébergement touristique sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux sous conditions**
  - Les activités de commerce et activité de service font moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée, et dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement où leur fréquentation n'induisent pas des nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
  - Les annexes sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 3 par bâtiment principal, pour une superficie cumulée de 60 m<sup>2</sup> de surface de

plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine). Les annexes non accolées seront privilégiées, mais une annexe accolée peut être autorisée :

- Si elle reprend l'aspect extérieur du bâtiment principal
  - Si son volume ne représente pas plus de 20% du volume du bâtiment principal
  - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.**
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**
- **Complémentairement dans le secteur de continuité écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
    - **Se référer à l'OAP thématique C.**
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
    - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves.
    - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**
- **Dans l'espace alluvial de bon fonctionnement du Fier et de la Fillière, identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,** seuls sont autorisés :
    - **Les coupes à blanc sont interdites, excepté pour raisons sanitaires.**
    - Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants
    - Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ainsi que les actions des contrats de rivière ou des SAGE
    - **Se référer complémentairement à l'OAP thématique C.**

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

- **Sont aussi autorisés :**
  - Les constructions, ouvrages, installations d'infrastructures ou de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif , y compris les logements sociaux, sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être limitées à 500 m2 d'un seul tenant et réalisée en matériaux perméables.
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales.

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

- Seuls sont autorisés les activités de dépôts temporaires ou recyclages de matériaux inertes issus ou destinés à des activités de BTP, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement. Une fois l'activité terminée, la remise à l'état initial des terrains est obligatoire.
- L'exploitant devra se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires applicables en matière de mise en sécurité du site, et notamment de clôture.

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

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

**2-3-5- EN SECTEUR NC UNIQUEMENT :**

- Seuls sont autorisés les travaux ou ouvrages liés au captage, en application des arrêtés de DUP.

**2-3-5- EN SECTEUR NLS UNIQUEMENT :**

- Seuls sont autorisés les aménagements, les infrastructures, les équipements, et les constructions liées aux usages de loisirs, et sportifs.

**ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

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

### ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Rappel :

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

#### 4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public

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

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

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

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

#### 4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à 4 m.

**Les constructions annexes au bâtiment principal,** peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites **des propriétés voisines** à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel, avant et après terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 m.

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

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

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

**Les piscines :** elles doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **4-4/ hauteur**

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

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

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

**Complémentaire en secteur Ne uniquement :** la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

### **4-5/ Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

**5-1/ Implantation par rapport au terrain**

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

**5-2/ Aspect des façades**

<b>Pour toutes les constructions</b>	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Se référer à l'OAP thématique B.</b> Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
<b>Pour les annexes de moins de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ainsi que pour les constructions de type « abris pour animaux »</b>	Un aspect bois est obligatoire.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.

**5-3/ Aspect des toitures**

<b>Pour les habitations</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	Les toitures terrasses peuvent être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble des toitures et si le projet architectural le justifie. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées. <b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

### 5-4/ Aspect des clotures

<b>Pour les habitations</b>	Se référer aux règles du secteur Uc.
<b>Pour les autres constructions</b>	Les clôtures doivent être de type agricole à base de fils métalliques linéaires uniquement. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

### 5-5/ Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

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

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

### 6-1/ Espaces libres et plantations

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

### 6-2/ Secteurs paysagers identifiées au document graphique

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

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

## **ARTICLE N7- stationnement**

### 7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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

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

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

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment forestier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ Stationnement des deux roues / modes doux

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R,111-14-4 et R,111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point (s)d'entrée du bâtiment.. Il sera réalisé sur la base des guides techniques édités par les ministères concernés.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8-1/ Accès**

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

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

#### **8-2/ Voiries**

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

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

### **ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ Eau potable**

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

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif

### 9.2 - Eaux usées

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

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

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

~~Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.~~

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

### 9-3/ Eaux pluviales

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

- De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

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

### **9-4/ Énergies et télécommunications**

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

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