



DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE MARCILLY D'AZERGUES



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Modification n°2

Pièce n°	Lancement de la procédure	Enquête publique	Approbation
4	23 juin 2022	du 14 septembre au 13 octobre 2023	11 décembre 2023



L'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture - Céline Grieu

45 Quai Rambaud - 69002 LYON

Tel : 04 78 48 76 07 - Fax : 04 78 48 73 05

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
CHAPITRE I – ZONE UA	20
CHAPITRE II – ZONE UC	26
CHAPITRE IV – ZONE UE	32
CHAPITRE V – ZONE Ui	37
CHAPITRE VI - ZONE UH	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
CHAPITRE I – ZONE 1AUa	48
CHAPITRE II – ZONE 1AUb	53
CHAPITRE III – ZONE 1AUc	59
CHAPITRE IV – ZONE 1AUi	65
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	69
CHAPITRE I - ZONES N	70
CHAPITRE III – ZONE Nj	76
CHAPITRE IV - ZONES Ns	78
CHAPITRE V – ZONE Nt	80
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	85
CHAPITRE I – ZONE A	86
TITRE VI – NUANCIER DE COULEURS	93

PREAMBULE

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

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

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

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

Le règlement comprend :

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME.....	7
ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	8
ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	8
ARTICLE 7 – DEFINITION DES TERMES UTILISES.....	10

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de MARCILLY D'AZERGUES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :
 - *R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
 - *R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
 - *R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
 - *R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.
3. Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

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

4. L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
5. L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
 - *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine.*
 - *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*
 - *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.*
 - *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone UA et UAb.
- La zone UC.
- La zone UH.
- La zone UE.
- La zone Ui.

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

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- La zone 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc).
- La zone 1AUi.

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

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- La zone N.
- La zone Nj.
- La zone Nt.
- La zone Ns.

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

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V comprennent :

- La zone A et le secteur As

Le plan local d'urbanisme définit également :

- **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- **Les espaces boisés classés** à conserver ou à créer (article R 123-11 du Code de l'Urbanisme).
- **Des secteurs spécifiques ayant des règles particulières :**
 - Secteurs ou bâtis à protéger en raison de la qualité paysagère ou écologique (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
 - Secteurs ayant des orientations d'aménagement et de programmation
 - Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé (au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

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

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

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

2. Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

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

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L.111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :

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

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

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

- **Les installations et travaux divers.**
- **Les démolitions**, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- **Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.
- **Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**

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

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1. Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à

l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

2. Ensembles végétaux, arborés ou bâtis :

Espaces boisés classés :

- Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
- Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).
- L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).
- Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Secteurs ou éléments bâtis à préserver :

Les ensembles végétaux (haies, arbres, jardins, trame verte, ...) remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du CU au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

En application de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme, les **éléments bâtis à préserver**, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- la démolition totale est interdite,
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

4. Secteurs d'aménagement :

Le règlement graphique délimite deux types de périmètres :

- **Les périmètres d'études établis au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.** Ces périmètres correspondent à des secteurs stratégiques pour lesquels des projets doivent être définis à brèves échéances. Ainsi, dans ces périmètres, la collectivité peut décider de surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- **Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.** Pour les secteurs délimités se surimposent des orientations données par la pièce n°3 du PLU. Ces orientations complètent le règlement.

ARTICLE 7 – DEFINITION DES TERMES UTILISES

ACCES :

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

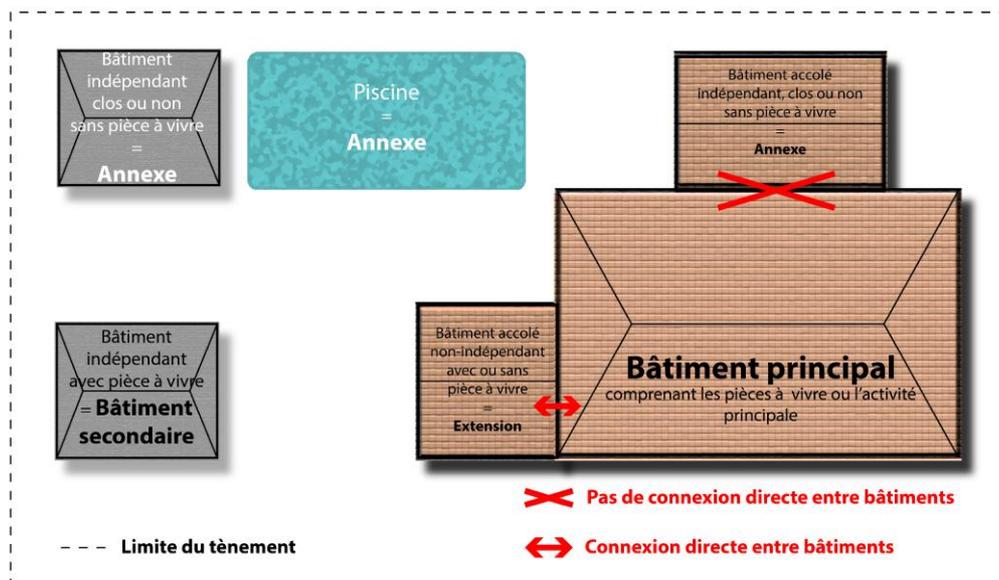
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

ANNEXE :

Construction indépendante, accolée ou non, au corps principal d'un bâtiment sur un même tènement mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.



CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION :

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,

- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surfaces de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes , ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

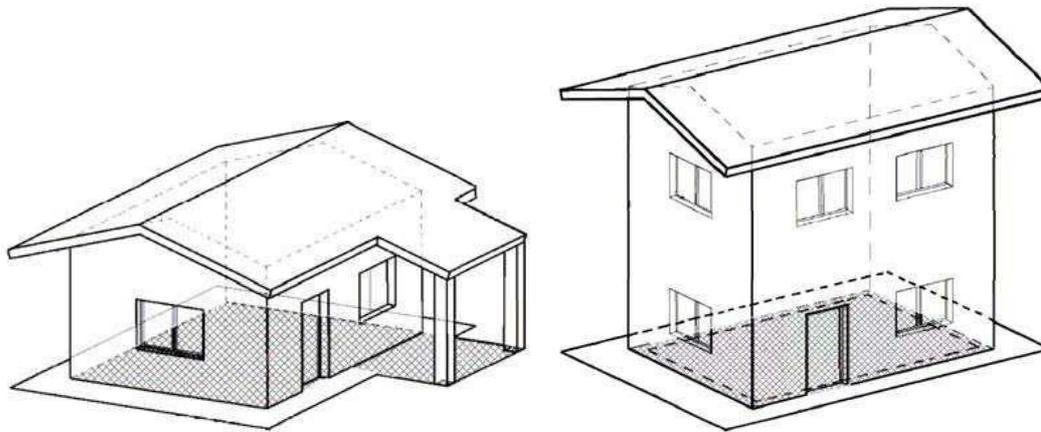
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction est la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.



ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme :

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

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1. L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.
 - Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :
 - Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2. Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :
 - les bâtiments d'exploitation,
 - les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

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

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION :

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOCAL ACCESSOIRE :

Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un

commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et par le chapitre II du titre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9 ;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L. 332-6-1 (2° e) et L. 332-10.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES

SERVICES PUBLICS :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau,

les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc..

PARC DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

SOUS-SOL :

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

La notion de tènement ou d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, commune de Chambéry c/Balmat, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.



TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- **La zone UA** : Zone urbaine mixte le tissu urbain est ancien. Il s'agit d'une zone immédiatement constructible. Elle correspond au centre-bourg. La zone UA présente une sous-zone UAb correspondant aux secteurs de tissu urbain ancien périphérique au bourg. Les règles sont identiques à la zone UA.
- **La zone UC** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat immédiatement constructible. Elle correspond aux extensions récentes du bourg.
- **La zone UH** : Zone urbaine de hameau dont la vocation principale est l'habitat. Cette zone est immédiatement constructible et bénéficie de l'ensemble des réseaux, assainissement en particulier.
- **La zone UE** : Zone urbaine dédiée aux équipements publics.
- **La zone Ui** : Zone urbaine dédiée à l'accueil des activités économiques.

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte le tissu urbain est ancien. Il s'agit d'une zone immédiatement constructible. Elle correspond au centre-bourg.

Un sous-secteur UAb, correspond au tissu urbain dense périphérique au bourg. Les règles sont les mêmes qu'en zone UA.

La zone UA est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

- **Les constructions à usage :**
 - De commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher destinées à la vente.
 - D'activités artisanales dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
 - Les annexes et garages liés à une habitation existante ou autorisée, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale maximum. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.

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

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'aménagement, réalisées notamment sous la forme de lotissement ou de ZAC, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter à l'alignement.

Concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

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

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol :**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures :**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

- **Toiture :**

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade :**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les logements, le nombre de stationnement est limité à trois places par logement.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

30% de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE II – LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat immédiatement constructible. Elle correspond aux extensions récentes du bourg.

La zone UC est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel,
 - de commerce.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions à usage :

- D'activités artisanales dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes et garages liés à une habitation existante ou autorisée, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale maximum. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- de commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher destinée à la vente.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie :

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

Les voies nouvelles de desserte des d'aménagement, réalisées notamment sous la forme de lotissement ou de ZAC, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes, peuvent s'implanter en limite séparative latérale.

Les piscines devront observer un retrait minimum de 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance minimale de 8 mètres devra être respectée entre 2 constructions principales implantées sur un même tènement.

Les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- Mouvements de sol

Sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- Traitement des clôtures

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

- Toiture

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé 3 places de stationnements par logements et 1 place par logement abordable.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

40% de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons

phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE IV – ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements publics.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel ;
 - d'habitation ;
 - commercial.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions à usage :

- D'activités artisanales dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes et garages liés à une habitation existante ou autorisée, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale maximum. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis aux règles sur le caravanning.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage et à la surveillance, dans la limite d'un logement par tènement et d'une superficie maximale de 80 m² surface de plancher.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble d'aménagement d'ensemble, réalisées notamment sous forme de ZAC ou de lotissement, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,00 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol du bâti est limité à 50 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- Mouvements de sol

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- Traitement des clôtures

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant devront maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

- Toiture

- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40
- m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.

- Façade

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles devra être adapté aux besoins spécifiques des équipements projetés.

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les logements, le nombre de stationnement est limité à trois places par logement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

20 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE V – ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone urbaine dédiée à l'accueil des activités économiques.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - d'habitation ;
 - d'hôtellerie.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre, hors de bâtiments clos et couvert.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

- Les constructions à usage :
 - D'annexes et de garages liées à une habitation existante ou autorisée, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale maximum. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis aux règles sur le caravanning.
 - Les habitations strictement nécessaires au gardiennage et à la surveillance, dans la limite d'un logement par tènement et d'une superficie maximale de 80 m² surface de plancher.
 - Les affouillements et les exhaussements.
 - Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher destinées à la vente. Ces activités ne doivent pas concurrencer une activité qui pourrait s'implanter en centre-ville.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble d'aménagement d'ensemble, réalisées notamment sous forme de ZAC ou de lotissement, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6,00 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait de 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol du bâti est limité à 50 %.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

Les clôtures devront être à claire voie et avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles devra être adapté aux besoins spécifiques des équipements projetés.

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

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles de bureaux. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

20 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE VI - ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UH

La zone UH est une zone urbaine de hameau dont la vocation principale est l'habitat. Cette zone est immédiatement constructible et bénéficie de l'ensemble des réseaux, assainissement en particulier.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel ;
 - commercial.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

- **Les constructions à usage :**
 - D'activités artisanales dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
 - Les annexes et garages liés à une habitation existante ou autorisée, dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale maximum. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'aménagement réalisées, notamment sous forme de ZAC ou de lotissement, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait de 3 mètres.

Les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

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

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30%.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol :**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

- **Toiture**

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les logements, le nombre de stationnement est limité à trois places par logement.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

30% de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation

et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (dites zones AU) correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, soit après réalisation d'opérations d'équipement et d'aménagement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III comprennent :

- **La zone 1AUa** est une zone d'urbanisation future localisée en centre-bourg dont la vocation est d'accueillir une opération mixte (logements, équipements, commerces).
- **Les zones 1AUb et 1AUc** sont des zones actuellement peu équipées destinées à accueillir les extensions futures de la commune, localisées en périphérie du bourg. Il s'agit de zones d'urbanisation future à court et moyen termes. Leur vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement de l'habitat.
- **La zone 1AUi** est une zone d'urbanisation future dédiée à l'extension de la zone d'activités économiques actuelle.

Les aménagements des zones 1AU, 1AUb, et 1AUc doivent être compatible aux orientations d'aménagements programmatique du PLU.

CHAPITRE I – ZONE 1AUa

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est une zone d'urbanisation future localisée en centre-bourg dont la vocation est d'accueillir une opération mixte (logements, équipements, commerces).

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel ;
 - artisanal.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les hôtels.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage :**
 - De commerces et services dans la limite de 300 m² de surface de vente,
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- **Les constructions de logements :**
 - Les logements collectifs et non collectifs devront offrir une vraie mixité dans la typologie des logements du T2 au T4.
 - 30% minimum des logements devront être des logements sociaux.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à :

- 5,00 m pour une voie à double sens ;
- 3,50 m pour une voie à sens unique ;

La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Réseau électrique, telecom & fibre optique**

Les réseaux devront être enterrés.

La zone devra obligatoirement être desservie par la fibre optique.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter à l'alignement existant ou à créer ou observeront un retrait de 3m.

Concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter soit en limite séparative latérale soit avec un retrait de 3 mètres minimum à compter des limites séparatives.

Les piscines devront observer un retrait minimum de 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

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

Article non réglementé, sauf pour les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- Mouvements de sol

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- Traitement des clôtures

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant devront maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

- Toiture

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs

pan, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les autres destinations, 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

CHAPITRE II – ZONE 1AUb

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb est une zone actuellement peu équipée destinée à accueillir les extensions futures de la commune, localisée en périphérie du bourg. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement de l'habitat. Il devra être réalisé au moins 10%, de logements sociaux.

La zone 1AUb est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel ;
 - artisanal ;
 - hôtelier ;
 - bureaux ;
 - commercial.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les parcs de stationnement ouverts au public.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions de logements : au moins 10 % des logements construits devront être des logements sociaux.

Sont autorisés sous conditions, en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les annexes liées à une habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'après travaux la surface de plancher totale du bâtiment n'excède pas 250 m² surface de plancher.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial.
- Les installations et ouvrages de services publics.

ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- **Voirie**

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'aménagement, réalisées notamment sous formes de ZAC ou de lotissement, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseau électrique, telecom & fibre optique

Les réseaux devront être enterrés.

La zone devra obligatoirement être desservie par la fibre optique.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ouvrage ou installation, y compris les annexes, devra s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cela s'applique également aux piscines domestiques. Le retrait de 3m sera calculé à partir du nu intérieur du bassin.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit :

- en limite séparative latérale ;
- en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines devront s'implanter en retrait 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait de 3 m sera calculé à partir du nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé, sauf pour les piscines qui devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et au faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 4,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1Aub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant devront maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

- **Toiture**

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

ARTICLE 1Aub 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les autres destinations, 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

CHAPITRE III – ZONE 1AUc

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc est une zone actuellement peu équipée destinée à accueillir les extensions futures de la commune, localisée au Sud du bourg. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement de l'habitat.

La zone 1AUc est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - les entrepôts ;
 - industriel ;
 - artisanal ;
 - hôtelier ;
 - de commerce ;
 - de bureaux.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les parcs de stationnement ouverts au public.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'après travaux la surface de plancher totale du bâtiment n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial.
- Les installations et ouvrages de services publics.
- Les annexes liées à une habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- **Voirie**

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'aménagement, réalisées notamment sous forme de ZAC ou de lotissement, doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau**

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

- **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Réseau électrique, telecom & fibre optique**

Les réseaux devront être enterrés.

La zone devra obligatoirement être desservie par la fibre optique.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, ouvrage ou installation, y compris les annexes, devra s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines peuvent s'implanter avec un retrait minimal d'un mètre calculé à partir du nu intérieur du bassin.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit :

- en limite séparative latérale ;
- en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

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

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre vis-à-vis de toute construction. Le

retrait sera calculé à partir du nu intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, extension, reconstruction et aux ouvrages techniques.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25%.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 4,50m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

Mouvements de sol

Sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Traitement des clôtures

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant devront maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

Toiture

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les autres destinations, 1 place pour 50 m² surface de plancher.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

40% de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Les arbres repérés au plan de zonage devront être obligatoirement maintenus.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE IV – ZONE 1AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi est une zone à urbaniser dédiée à l'accueil des activités économiques.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
 - d'habitation ;
 - d'hôtellerie.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre, hors de bâtiments clos et couvert.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sport.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis aux règles du caravanning.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage et à la surveillance, dans la limite d'un logement par tènement et d'une superficie maximale de 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone.
- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher destinée à la vente. Ces activités ne doivent pas concurrencer une activité qui pourrait s'implanter en centre-ville.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6,00 m. La circulation des piétons est à assurer en dehors de la chaussée.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs ou vers un déversoir dont la localisation est décidée par l'autorité compétente.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Réseau électrique, telecom & fibre optique**

Les réseaux devront être enterrés.

La zone devra obligatoirement être desservie par la fibre optique.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait de 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol du bâti est limité à 50 %.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUi 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

Les clôtures devront être à claire-voie et avoir une hauteur limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE 1AUi 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé a minima 1 place pour 20 m² de surface de plancher pour des bureaux ou des activités de production. Le stationnement des véhicules automobiles devra être adapté aux besoins spécifiques des constructions et installations projetées pour les autres modes d'occupation des sols.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

20 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV comprennent :

- **La zone N** : elle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et archéologique.
- **La Zone Nj** : La Zone Nj correspond à une zone de préservation des parcs et jardins paysagers ayant un intérêt patrimonial.
- **La Zone Ns** : il s'agit d'une zone naturelle stricte où toute forme de construction est interdite.
- **La Zone Nt** : il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir des activités sportives et de loisirs.

CHAPITRE I - ZONES N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et archéologique.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone N est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'entrepôt ;
 - artisanal et industriel ;
 - d'habitation ;
 - hôtelier ;
 - de commerce ;
 - de bureaux ;
 - d'équipement collectif ;
 - de stationnements.

- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute forme d'exhaussement et d'affouillement des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l'activité autoroutière.
- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles N 6 à N 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ;
 - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie

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

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau

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

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

- **Eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunication, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Extensions de construction à usage d'habitation et annexes :

- les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
- concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.

Autres constructions admises en zone N :

- les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Extensions de construction à usage d'habitation et annexes :

- les constructions, y compris les annexes, pourront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions admises en zone N :

- les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre les points les plus proches d'une habitation et d'une construction annexe (y compris la piscine) ne doit pas excéder 20 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Extensions de construction à usage d'habitation :

- la surface de l'emprise au sol de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale après travaux d'extension de 200 m².

Annexes liées aux habitations :

- l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et hors piscine) ne doit pas excéder 40 m². La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

Extensions de construction à usage d'habitation :

- la hauteur est limitée :
 - o soit à 9 mètres au faîtage ;
 - o soit à la hauteur du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n°1.

Annexes liées aux habitations :

- la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

En limite séparative, la hauteur des extensions des habitations existantes et des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Autres constructions admises en zone N :

- les hauteurs sont limitées à 11 mètres au faîtage ou dans une hauteur identique à l'existant. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les réhabilitations et les extensions de construction à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

- **Toiture**

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Extensions de construction à usage d'habitation :

- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective ;
- pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- il est exigé deux places par logement. Pour les opérations d'aménagement comportant quatre logements ou plus, il devra être prévu en supplément 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE III – ZONE Nj

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Nj

La Zone Nj est une zone de protection des parcs et jardins présentant un caractère patrimonial.

ARTICLE Nj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes de constructions, installations ou ouvrages sauf les annexes inférieures à 20 m² d'emprise par annexe.

ARTICLE Nj 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les piscines et les bâtiments annexes si les limites de leurs emprises au sol sont limitées à 20 m² (pour chaque annexe).

ARTICLE Nj 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Nj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Nj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées avec un recul de cinq mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE Nj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées avec un retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nj 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nj 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 4,50 mètres au faitage.

ARTICLE Nj 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nj 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

CHAPITRE IV - ZONES Ns

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ns

La zone Ns est une zone naturelle stricte à protéger en raison soit de la présence de risques soit de valeurs écologiques remarquables.

La zone Ns est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE Ns1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation, ouvrage ou travaux est interdit en dehors des ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels et des infrastructures publiques.

ARTICLE Ns 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Ns 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Un retrait minimal de 4 mètres est à observer à compter des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un retrait minimal de 4 mètres est à observer à compter des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

CHAPITRE V – ZONE Nt

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Nt

La zone Nt correspond à une zone naturelle destinée aux activités sportives et de loisirs.

La zone Nt est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE Nt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation hors gardiennage ;
 - agricole ;
 - de bureaux ;
 - artisanal et industriel ;
 - hôtelier ;
 - de commerce ;
 - d'entrepôt.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et les affouillements.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE Nt 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les équipements publics dès lors qu'ils sont dédiés aux loisirs et aux sports.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les logements et locaux de gardiennage limités à 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie :

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

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 m.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

- Assainissement des eaux usées :

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

- **Eaux pluviales** :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Nt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à cinq mètres minimum des emprises et voies publiques.

ARTICLE Nt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nt 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nt 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol**

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant maintenir une continuité de matériaux avec les clôtures existantes.

- **Toiture**

- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

Pour les constructions neuves et les extensions non à usage d'habitation :

- deux ou trois teintes de couleurs seront autorisées ;
- les enseignes devront être « collées » au bâtiment.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations. La capacité des aires de stationnement doit correspondre aux besoins spécifiques des activités accueillies.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

De plus, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHAPITRE I – ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

De plus, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A comprend en secteur As à préserver en raison de sa qualité paysagère.

La zone A est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en pièces annexes).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les constructions nouvelles à usage :**
 - d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A 2.
 - agricole dans le secteur As uniquement,
 - hôtelier,
 - commercial,
 - d'entrepôt autre qu'agricole,
 - d'équipements collectifs recevant du public,
 - artisanal ou industriel,
 - de bureaux.

- **Les installations et travaux divers suivants :**
 - Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions autorisées dans la zone.
 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les dépôts de véhicules.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - L'exploitation de carrières.
 - Le camping et le stationnement des caravanes et des HLL hors des terrains aménagés, ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur As sont autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes (y compris piscine), dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) à condition :**
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient intégrées ou contiguës aux bâtiments d'exploitation.
- Les constructions à usage d'activité complémentaire à l'activité agricole, à condition d'être liée et complémentaire à une exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation, soit nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l'activité autoroutière.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis sous réserve d'être identifiées au règlement graphique et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ;
 - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1.

Dans le secteur As uniquement sont autorisés :

- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ;
 - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

En application du règlement de voirie communautaire, des retraits pourront être imposés pour les portails d'accès ou les clôtures notamment pour des motifs de sécurité.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Alimentation en eau :

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

- **Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation et annexes :

- les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres constructions admises en zone A :

- le raccordement au réseau public est interdit.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation et annexes :

- les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;
- concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin devra être observé.

Autres constructions admises en zone A :

- les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation et annexes :

- les constructions, y compris les annexes, pourront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- les piscines devront observer un retrait minimum 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

Autres constructions admises en zone A :

- les constructions devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre les points les plus proches d'une habitation et d'une construction annexe (y compris la piscine) ne doit pas excéder 20 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Habitations admises en zone A sous conditions :

- l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 200 m².

Extensions de construction à usage d'habitation :

- la surface de l'emprise au sol de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale après travaux d'extension de 200 m².

Annexes liées aux habitations :

- l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et hors piscine) ne doit pas excéder 40 m². La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

Habitations admises en zone A sous conditions et extensions de construction à usage d'habitation :

- la hauteur est limitée :

- soit à 9 mètres au faîtage ;
- soit à la hauteur du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n°1.

Annexes liées aux habitations :

- la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

En limite séparative, la hauteur des habitations et des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Autres constructions admises en zone A :

- la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Pour les constructions neuves et les extensions à usage d'habitation :

- **Mouvements de sol**

Sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- **Traitement des clôtures**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs bahut. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant devront maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

- **Toiture**

- Dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans, la pente de toit doit être comprise entre 28 % et 45 %. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions agricoles ;
 - aux constructions annexes et aux vérandas ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quand des forêts existent ou sont prévus, ils devront figurer en pignon et en façade. Le débord de toiture devra mesurer à minima 0,40 m.
- Les toitures devront s'inscrire dans un nuancier de couleur allant du rouge au brun.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Pour les toitures à un ou plusieurs pans, les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

- **Façade**

La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

De plus, pour les habitations admises en zone A sous conditions et les extensions de construction à usage d'habitation :

- on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs ;
- il est exigé deux places par logement. Pour les opérations d'aménagement comportant quatre logements ou plus, il devra être prévu en supplément 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

TITRE VI – NUANCIER DE COULEURS

Les teintes des enduits de façade devront être compatibles avec le nuancier ci-dessous.



Les teintes des volets devront être compatibles avec le nuancier ci-dessous.

