



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°1



## 5. REGLEMENT

### Tome I : Les dispositions générales et les règles applicables aux zones

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025  
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le

Septembre 2025

*Les modifications issues de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU apparaissent en **rouge** ou en **bleu** dans le corps de texte (zones UA, UB, UC, UY et 1AU).*

## SOMMAIRE

---

LEXIQUE GENERAL _____	4
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____	8
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____</b>	<b>11</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____</b>	<b>17</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _____	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE _____	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY _____	50
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____</b>	<b>57</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe _____	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy _____	72
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE _____</b>	<b>78</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____	79

<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____</b>	<b>86</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP _____	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____	89
<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES _____</b>	<b>96</b>

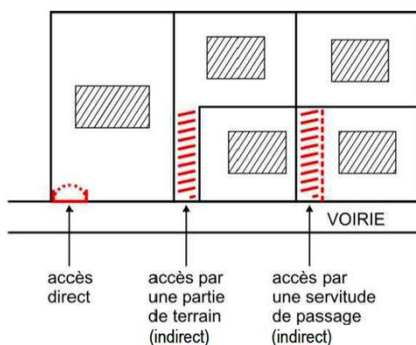
## LEXIQUE GENERAL

### ○ Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

L'accès correspond ainsi :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Article 682 du code civil :

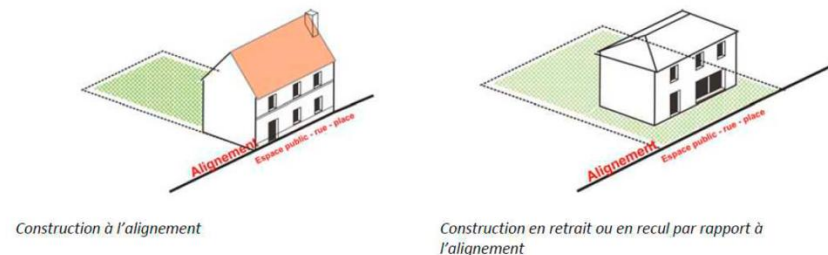
*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

### ○ Affouillements

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. En fonction de l'impact (superficie et profondeur du creusement), l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

### ○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.



### ○ Annexe (Construction annexe)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

### ○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### ○ Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

### ○ Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

### ○ Construction

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

### ○ Construction existante

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

### ○ Droit de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

### ○ Emplacements réservés

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale).

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.I.

Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

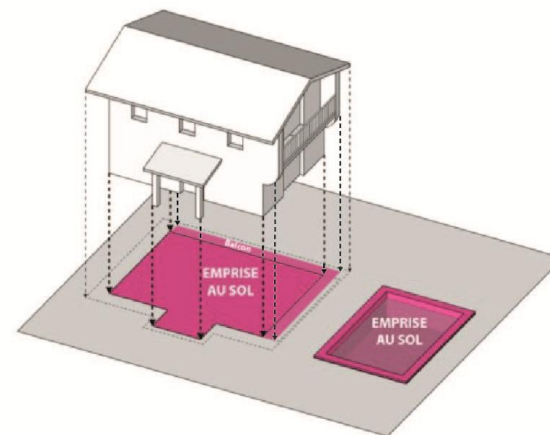
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

### ○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un-auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.

Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.



### ○ Emprise publique

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

### ○ Équipement d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### ○ Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol (à l'exclusion du passage de réseaux), ni recouvert d'un revêtement imperméable.

### ○ exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

### ○ Extension

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

### ○ Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....)).

### ○ Gabarit

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

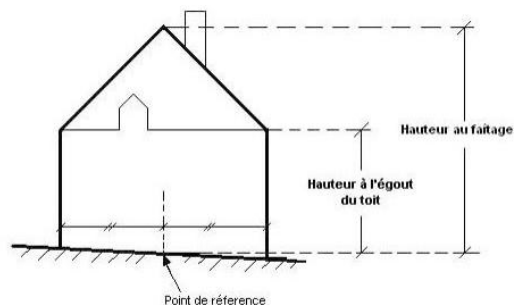
### ○ Habitation

Les habitations sont dites individuelles, semi-collectif ou collectives. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

### ○ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

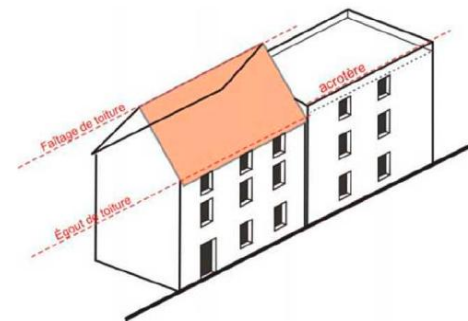
Lorsque la voie ou le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.



Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



### ○ Limites séparatives du terrain

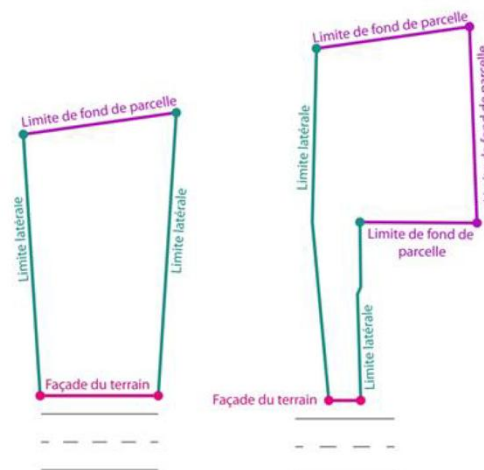
Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées généralement à l'opposé de la voie.





- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

- **Ouvrages techniques nécessaires 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 ...

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

- **Unité foncière - terrain**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

- **Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

- **STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- **Voies (ou emprises publiques)**

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

## DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

### ▪ Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### ▪ Destination « habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.



#### ▪ Destination « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité

principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

#### - La sous-destination « cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques »

. La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

#### ▪ Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle

s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### ▪ Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de MONTUSSAN.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30, du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont **notamment exclus** les articles :

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R. 111-22, notion de surface de plancher
- + R. 111-23 et R.111-24, performances environnementales et énergétiques.
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

« **Art 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. »

« **Art R 111-4** : Le projet peut être refusé, ou n'être accordé 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. »

« **Art R 111-26** : 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 ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

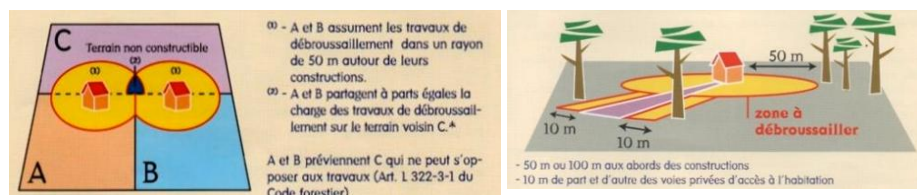
« **Art R 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au

règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie* »



- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques. Les servitudes d'utilité publiques sont portées dans les annexes du PLU.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont au nombre de 6 :

- Zone UA**, zone du centre bourg de Montussan ;

- Zone UB**, zone d'extension du centre bourg de Montussan et hameau de Courneau ;
- Zone UC**, zone urbaine de moindre densité : quartiers plus diffus et écarts bâtis.
- Zone UE** : zone à vocation d'équipements (pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels du centre bourg) ;
- Zone UY** : zone à usage d'activités artisanales ou industrielles, et secteurs :
  - **UYc**, pôle commercial en bordure de N.89,
  - **UYs**, à vocation d'activités, qui présente un tissu mixte de bâtiments d'habitations et d'activités.

### 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Zone 1AUe** : zone à urbaniser destinée à l'implantation du collège de Montussan
- Zone 1AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activité

### 3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

- Zone A** : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### 4) Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :

- Zone NP** : zone naturelle de stricte protection.
- Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.  
Elle comprend les secteurs suivants :

- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, aire de covoiturage ...);
- **secteur NI**, correspondant au parc de Gourrège;
- **secteur Ng**, lieu-dit "Sauveta", présentant un risque d'effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée.

#### Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**, à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

#### **- Eléments de patrimoine bâti identifiés :**

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

#### **- Eléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :**

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

- **Les éléments du patrimoine naturel et paysager (haies, ripisylves, ...) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** : le document graphique identifie les éléments ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et ceux ayant un rôle écologique particulier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes, telles que ripisylves et haies identifiées doivent être préservées.

Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de ces structures éco-paysagères.

Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis).

- **Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau** (art. R.151-31 du code de l'urbanisme)

Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés. Seules les extensions en hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU seront autorisées dans cette bande.



## ARTICLE 4 - OUVRAGES HTB DE RTE – RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Ainsi, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sans tenir compte des dispositions particulières des zones concernées.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

### Lignes HTB

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

Le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension, dans les zones concernées, afin que nous puissions être réalisés les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

## ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal (et déroge aux règles du PLU) dès lors que le projet respecte les Servitudes d'Utilité Publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation....

## ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

## ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme

## ARTICLE 9 –TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est conseillé une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes,

etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <https://www.atmo-france.org/>

L'introduction, sur le domaine public et au sein des espaces naturels, d'espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine, est interdite.

Le choix de végétaux d'essences locales s'attachera à une bonne adaptation des végétaux aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, et par ailleurs compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

## ARTICLE 10 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) ainsi qu'à une demande d'autorisation de voirie auprès du gestionnaire concerné.
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 4) Les autorisations d'urbanisme en site inscrit ou classés doivent faire l'objet d'autorisations spéciales au titre du code de l'environnement.
- 5) Les changements de destination sont soumis à autorisation spéciale délivrée par la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (zone A) ou par la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (zone N).

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA recouvre la zone à caractère central d'habitat ; composée du bourg ancien de Montussan, et marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales ; où les bâtiments sont construits en majeure partie en semi-continu ou discontinu.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UA.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- - Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- - Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### UA.I.3 – MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale,

- ✚ Toute opération **de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
- ✚ Toute opération **de 10 logements et plus devra respecter une part de 50 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UA.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une **distance maximum de 5 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

##### Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

##### Limites séparatives latérales

##### Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.

- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté un retrait égal à la hauteur à l'égout du toit en tout point.

##### Limites en fond de parcelles

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.

##### Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m, hors annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Des implantations autres sont possibles

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage du permis de construire,
- Les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,50 m des limites séparatives.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.



## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

#### Constructions en ordre continu ou semi-continu

- **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** de l'alignement des voies et emprises publiques : l'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée.
- **Au-delà**, l'emprise bâtie des constructions **ne peut excéder 40%** de la superficie de l'unité foncière.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout du toit et 9m au faîtage**.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage.

#### Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 9 m, mesurée à l'égout du toit et 12 m, mesurée au faîtage.
- A l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du **présent PLU, à condition de ne pas aggraver la situation existante**
- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UA.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et les menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement.

#### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

#### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Extensions de constructions existantes

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin ... feront l'objet d'un traitement homogène avec l'habitation. Pour les couvertures et sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulé est également interdit.

### Constructions neuves d'architecture courante

#### Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits. Les toitures noires sont admises.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### Façades et murs

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

### Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives**. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

## ARTICLE UA.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit disposer d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

## ARTICLE UA.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

- La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de **limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**.

- **Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.
- **Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : **deux places** de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10% du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

#### Pour les autres usages

- Une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

#### Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

#### Impossibilité de réalisation des places de stationnement

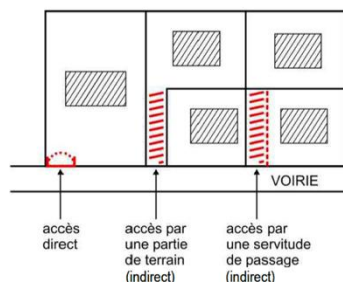
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UA.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. ~~Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.~~

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 3,50 m**.
- Les bandes d'accès ou servitudes de passage **ne pourront excéder 50 m de longueur** depuis la voie publique.

- **A partir de 4 lots**, en l'absence d'un accès direct à la voie publique ou privée, la création d'une voirie et un permis d'aménager seront exigés.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- **Largeur minimale d'emprise : 8 mètres**
- **Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.**
- Les accotements devront être perméables.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### Allées piétonnières et pistes cyclables :

Toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

## ARTICLE UA.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

### Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB constitue la zone d'extension du centre bourg.  
Elle concerne également le hameau de Cournau.

L'objectif est de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UB.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### ARTICLE UB.I.3 – MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale,

- ✚ Toute opération **de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
- ✚ Toute opération **de 10 logements et plus devra respecter une part de 50 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de **5 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque la topographie nécessite d'adapter l'implantation.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

##### Par rapport aux limites séparatives

#### Limites séparatives latérales

##### Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.

- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté un retrait égal à la hauteur à l'égout du toit en tout point.

#### Limites en fond de parcelles

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.

#### Limites par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m, hors annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Des implantations autres sont possibles

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage du permis de construire,
- Les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,5 m des limites séparatives.

#### Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

#### Lorsque la limite séparative jouxte une vigne

Lorsque la parcelle constructible jouxte ou **une parcelle plantée en vigne**, les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran**

**de végétation en limite de parcelle.** Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m).

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain**.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage**.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à **l'égout du toit et 3,50 m au faîtage**.

**Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :**

- A l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la situation existante
- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UB.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et les menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement.

#### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

#### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Extensions de constructions existantes

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin ... feront l'objet d'un traitement homogène avec l'habitation. Pour les couvertures et sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulé est également interdit.

### Constructions neuves d'architecture courante

#### Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.

Les toitures noires sont admises.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

### Façades et murs

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.

- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale.

Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

### Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

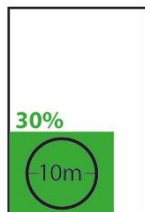
En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

## ARTICLE UB.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

**Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre**, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de **10 m** d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit disposer d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

## ARTICLE UB.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.



Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

- La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de **limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**.
- **Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables (exemples : modules alvéolaires, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...) », la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% devront être par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.
- **Au moins 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Il est exigé :

#### Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : **deux places** de stationnement par logement.
- Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires, égal au moins à 10% du nombre de logements. Ces emplacements doivent être banalisés et affectés à l'usage public.

#### Pour les autres usages

- Une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux

règles applicables à la nouvelle destination.

#### Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

#### Impossibilité de réalisation des places de stationnement

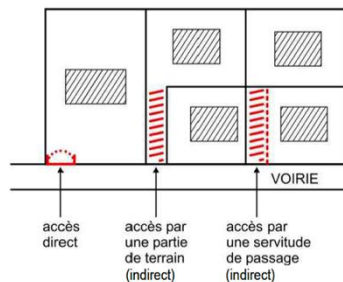
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UB.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. ~~Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.~~

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 3,50 m**
- Les bandes d'accès ou servitudes de passage **ne pourront excéder 50 m de longueur** depuis la voie publique.

- **A partir de 4 lots**, en l'absence d'un accès direct à la voie publique ou privée, la création d'une voirie et un permis d'aménager seront exigés.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- **Largeur minimale d'emprise : 8 mètres**
- **Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.**
- Les accotements devront être perméables.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### Allées piétonnières et pistes cyclables :

Toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

### ARTICLE UB.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## Assainissement, eaux usées

### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

### Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

## Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC concerne des secteurs de quartiers plus diffus articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens ; des écarts bâtis.

L'objectif est de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UC.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments industriels, agricoles ou forestiers, déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### ARTICLE UC.I.3 – MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale,

- ✚ Toute opération **de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
- ✚ Toute opération **de 10 logements et plus devra respecter une part de 50 % de logements locatifs sociaux** au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum :

- **de 5 mètres** des voies et emprises publiques.
- **de 50 mètres** de l'axe de la RN.89

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue.
- Lorsque la topographie nécessite d'adapter l'implantation.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

##### Par rapport aux limites séparatives

#### Limites séparatives latérales

##### Principe d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur une des limites séparatives**.

- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté un retrait égal à la hauteur à l'égout du toit en tout point.

#### Limites en fond de parcelles

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.

#### Limites par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m (hors annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

#### Des implantations autres sont possibles

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension, dans le prolongement de la façade, de constructions implantées différemment
- Pour les opérations d'ensemble d'habitations regroupant au moins 5 logements sous réserve d'en justifier par un plan de masse argumenté par le volet paysage du permis de construire,
- Les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,5 m des limites séparatives.

#### Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

#### Lorsque la limite séparative jouxte une vigne

Lorsque la parcelle constructible jouxte une parcelle plantée en vigne les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 m** de la limite séparative ; ce **recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran**



**de végétation** en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m).

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **30% de la surface du terrain**.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faitage**.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser **3,5 mètres** à l'égout.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faitage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à l'égout du toit et 3,50 m au faitage.

**Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :**

- A l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver la situation existante
- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE UC.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et les menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement

#### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

#### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction

intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Extensions de constructions existantes

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin ... feront l'objet d'un traitement homogène avec l'habitation. Pour les couvertures et sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulé est également interdit.

### Constructions neuves d'architecture courante

#### Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits. Les toitures noires sont admises.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### Façades et murs

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.
- Couleurs : elles doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement.

### Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

## Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder **1,60 m sur rue et 2 m** en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

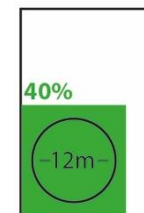
En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

## ARTICLE UC.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à **40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre**, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de **12 m** d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit disposer d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

## ARTICLE UC.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

- La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de **limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**.
- **Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.
- **Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Il est exigé :

## Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : **deux places** de stationnement par logement.

## Pour les autres usages

- Une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

## Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

## Impossibilité de réalisation des places de stationnement

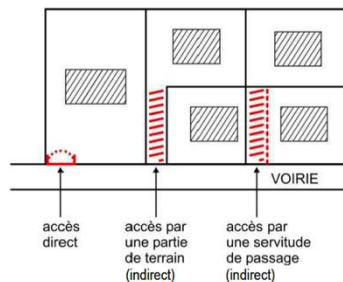
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UC.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. ~~Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.~~

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 3,50 m**
- Les bandes d'accès ou servitudes de passage **ne pourront excéder 50 m de longueur** depuis la voie publique.
- **A partir de 4 lots**, en l'absence d'un accès direct à la voie publique ou privée, la création d'une voirie et un permis d'aménager seront exigés.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- **Largeur minimale d'emprise : 8 mètres**
- **Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.**
- Les accotements devront être perméables.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### Allées piétonnières et pistes cyclables :

Toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

### ARTICLE UC.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## Assainissement, eaux usées

### Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

### Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

## Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UE recouvre le pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels dans la continuité du centre bourg.

Elle concerne également le collège.

Elle constitue une zone spécifique à vocation d'équipements.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UE.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels,	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UE.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation, doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, afin de poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

##### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **La hauteur des constructions** ne peut excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m au faîtage.

- **L'emprise au sol** des constructions n'est pas règlementée.

## ARTICLE UE.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des projets tels que la rénovation de constructions existantes, l'extension, la surélévation ou la construction neuve, doit être adapté au caractère des lieux.

• Couleurs : les tuiles, façades, menuiseries) doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement

#### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les capteurs solaires doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

#### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, les trackers solaires, ne doivent pas être visibles de

l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Dispositions pour les constructions

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux et formes de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

### Clôtures, murets et portails

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

### ARTICLE UE.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit disposer d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

### ARTICLE UE.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

- La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et de **limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**.
- **Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.

- **Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Il est exigé :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

### Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux bureaux ((au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

### Impossibilité de réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UE.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UE.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### Assainissement, eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles **ou sportives**, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

#### La zone UY distingue :

- Un secteur de zone **UYc**, correspondant au pôle commercial en bordure de RN.89, concernée par une activité commerciale et de services.  
L'objectif est de spécialiser une zone commerciale dédiée.
- Un secteur de zone **UYs**, à vocation d'activités, qui présente actuellement un tissu mixte de bâtiments d'habitations et d'activités.  
L'objectif est de renforcer la vocation d'activités et de commerces au détriment de la vocation d'habitat.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UY.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (UYs)		X (UYc)
	Restauration			X (UYc)
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	



### **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### **Dans le secteur UYs,**

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (à l'approbation du PLU) n'est pas autorisé.

### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau).

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur UYs**

~~En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur UYs,~~

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur de zone UYc, sont limitativement admis :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées à la restauration.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (crématorium)

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UY.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :

- **de 5 mètres** des voies et emprises publiques.
- de 20 mètres de l'axe des routes départementales
- **de 50 mètres de l'axe de la RN.89**, pour les constructions destinées à l'habitation ; **et 25 m de l'axe de la RN.89**, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt **et à vocation d'équipement sportif**.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

##### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures **à 5 mètres**.

Lorsque les constructions sont implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone d'habitat (UA, UB, UC) la distance minimale à respecter sera portée **à 8 m minimum**.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Les règles susvisées ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

##### Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.  
Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder **12 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 15 m au faîtage**.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage**.

La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

## ARTICLE UY.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général

Les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

### Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Constructions-à usage d'activité

La forme des constructions sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

### Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

- Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en

façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

### Toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en matériaux pré-laqués ou colorés.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
- Soit en matériaux translucides.

- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

### Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

## ARTICLE UY.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

## ARTICLE UY.II.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.

**Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UY.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m.  
D'autre part, les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 70 m de longueur depuis la voie publique.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 12 m d'emprise.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Toute sortie directe sur la RN89 est interdite.

Allées piétonnières et pistes cyclables: toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

## ARTICLE UY.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, sera subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage...).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

## Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.



## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des OAP.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AU.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter, sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat, dès lors qu'elles font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient liés à l'opération.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

**Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.**

### ARTICLE 1AU.I.3 – MIXITE SOCIALE

- En zone 1AU, l'OAP précisera la part de logements locatifs sociaux (minimum 60%).

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimum **de 5 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent, le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération

##### Par rapport aux limites séparatives

#### Limites séparatives latérales

##### Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.
- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté un retrait égal à la hauteur à l'égout du toit en tout point.

- Les piscines (prises au bassin) doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,5 m des limites séparatives.

### Limites en fond de parcelles

En fond de parcelle, les constructions sont implantées en respectant un recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.

### Limites par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m (hors annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

### Lorsque la limite séparative jouxte une vigne

Lorsque la parcelle constructible jouxte une parcelle plantée en vigne les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 m** de la limite séparative ; ce **recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation** en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 3 m).

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone 1AU.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres à l'égout du toit**.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à l'égout du toit et 3,50 m au faîtage

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## ARTICLE 1AU.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et les menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement

### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

## Constructions neuves d'architecture courante

### Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.  
Les toitures noires sont admises.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.  
Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

### Façades et murs

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale.  
Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

## Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

### **Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### **Clôtures, murets et portails**

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

## **ARTICLE 1AU.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées**

**Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre,**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cette disposition.

### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

La surface réservée aux espaces verts doit disposer d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Le plan de masse du volet paysager du permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.



## ARTICLE 1AU.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum.

**Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.

**Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Il est exigé :**

### Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitat collectif : **deux places** de stationnement par logement.

- Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, **une place** de stationnement par logement.

### Pour les autres usages

- Une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

### Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée aux bureaux (au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 10 employés.

Cette règle ne s'applique pas pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.

### Impossibilité de réalisation des places de stationnement

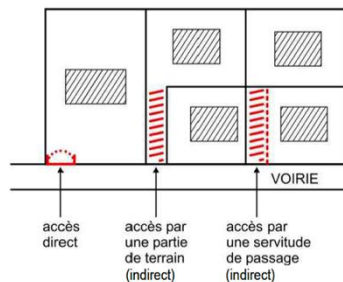
En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain (stationnements tous véhicules), le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*soit obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions*).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
- Pour une voie en sens unique, largeur minimale d'emprise : 6 mètres ; de chaussée : 4 mètres
- Les accotements devront être perméables.

Afin de respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les trottoirs ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 1,40 m.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### Allées piétonnières et pistes cyclables

Toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 2 m.

### ARTICLE 1AU.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### Assainissement, eaux usées

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La zone 1AUe, située au lieu-dit Lamothe, est destinée à l'implantation du collège de Montussan ainsi que les constructions, installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUE.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

### **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :

a) les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, tels que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

b) Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient directement liées aux besoins des établissements d'enseignement de l'opération.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AUe.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **II.1.1 - Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas :**

- Pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une parcelle mitoyenne,

- Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## Par rapport aux limites séparatives

### Limites séparatives

- Les constructions **peuvent** être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.
- En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale en tous points à ½ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Limites Nord et Sud de la zone 1AUe

Conformément aux dispositions graphiques, Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites Nord et Sud de la zone 1AUe.

### Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone 1AUe.

## La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout de la toiture, au point médian de toutes les façades du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 m mesurés à l'acrotère ou à l'égout du toit**.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

## ARTICLE 1AUe.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Dispositions générales

### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la



qualité des paysages.

### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Dispositions applicables aux constructions

#### Toitures

- Les pentes de toitures sont au maximum de 40%.
- Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés sous réserve d'une grande rigueur de conception permettant la

prise en considération du contexte et d'une capacité à s'inscrire dans l'ambiance paysagère du site avec discrétion.

#### Matériaux et façades

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- L'ensemble des façades doivent être traitées avec des matériaux et des teintes se rapprochant de l'environnement naturel du site (couleur et grain du bois par exemple).
- Les façades des constructions à étage orientées vers le domaine public, doivent être végétalisées.

### Clôtures, murets et portails

- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique.
- L'éventuelle clôture implantée au droit de la zone humide repérée au document d'Orientations d'Aménagement doit rester légère avec des fondations minimalistes.

## ARTICLE 1AUe.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

1. L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante et les arbres existants sur le site doivent être conservés.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

3. L'aménagement des terrains doit préserver une **surface en pleine terre représentant au minimum 20%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus peuvent être aménagés sous forme de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).

5. Les marges de recul imposées par rapport aux limites Nord et Sud de la zone 1AUe doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé et de plantations avec une palette végétale multi-strate composée d'essences rustiques et endogènes à hauteurs variables capables de limiter l'impact visuel des façades.

6. Les espaces au contact de la zone humide repérée au document d'Orientations d'Aménagement doivent être traités pour assurer une continuité physique et pédologique des sols et prolonger son paysage ouvert. Ces espaces sont majoritairement traités en pleine terre.

7. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

#### ARTICLE 1AUe.II.4 - STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE 1AUe.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter un accès à une voie de desserte publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

##### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique (et être incorporées dans le domaine public), doivent avoir au

minimum **10 m d'emprise** et une chaussée minimale de **6 m** pour les voies à double sens de circulation.

Cette emprise sera réduite, pour les voies à sens unique, à **6,50 m** d'emprise avec une chaussée de **3,50 m** minimum.

Afin de respecter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les trottoirs ne doivent pas avoir une largeur inférieure à **1,40 m**.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### **Allées piétonnières et pistes cyclables**

Toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre **minimum de 2 m**.

## **ARTICLE 1AUe.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **Assainissement, eaux usées**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La gestion des eaux pluviales privilégiera un aménagement adapté à la topographie du site en réduisant la vitesse d'écoulement des eaux jusqu'au milieu récepteur final.

La gestion des eaux pluviales dans la zone doit s'appuyer sur une réduction de l'imperméabilisation des sols telle que le prévoit les Orientations d'Aménagement (conception de bâtiments à étage permettant de réduire l'emprise au sol bâtie sur le terrain, maintien et création d'espaces verts en pleine terre, utilisation de revêtements poreux pour le traitement de certains aménagements, mise en place de structures réservoir sous chaussée ou cheminement pour assurer la rétention et la régulation des rejets d'eaux pluviales).

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde par hectare.

### **Réseaux divers**

Toute construction doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUy.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels,		X
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de campings, de caravanes et autocaravanes ; les garages collectifs de caravanes ; ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions liées à l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts) ;
- les installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.  
Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux besoins d'une **unité de gendarmerie canine** (administration publique et assimilé) et logements de fonction liés.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être établies en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU.Y.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :

- **de 5 mètres** des voies et emprises publiques.
- **de 50 mètres de l'axe de la RN.89**, pour les constructions destinées à l'habitation ; **et 25 m de l'axe de la RN.89**, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures **à 5 mètres**.

Lorsque les constructions sont implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone d'habitat (UA, UB, UC) la distance minimale à respecter sera portée **à 8 m minimum**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Les règles susvisées ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

### Par rapport aux autres constructions

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70% de la superficie** de l'unité foncière.

### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point du bâtiment mentionné dans la règle (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder **12 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 15 m au faîtage**.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées ...)

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage**.

La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo ...).

## ARTICLE 1AUY.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général

Les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et à la qualité des paysages.

### Autres dispositions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Dans ce cadre, les projets de construction ou de modification de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger à certaines prescriptions du présent article sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Constructions à usage d'activité

La forme des constructions sera simple, discrète et intégrera dans son enveloppe les éléments techniques.

### Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

### Toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
- Soit en matériaux pré-laqués ou colorés.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert.
- Soit en matériaux translucides.

- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

### Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

En bordure des espaces libres naturels ou agricoles, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, l'autorisation de clôture pourra être conditionnée à des prescriptions particulières pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés ...),

## ARTICLE 1AUY.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...).

## ARTICLE 1AUY.II.4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Les aires de stationnement de plus de 10 places** doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. Au moins 50% de la surface devront être aménagées par des revêtements perméables et couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.

**Au moins de 10% des places de stationnement** seront aménagées pour la recharge des voitures électriques.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités de commerce et activités de service, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 1AUY.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 12 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à

permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Toute sortie directe sur la RN89 est interdite.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE 1AUY.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, sera subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage...).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ZONE AGRICOLE

#### Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone A recouvre la plus large partie du territoire communal.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### A.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; et, sauf en zone At, les terrains de campings ou de caravanes et autocaravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole** (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, provenant exclusivement des parcelles situées sur la commune**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **La réfection des bâtiments d'habitation existants**

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension sera limitée à 30%** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder **80 m<sup>2</sup>**.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **30 mètres** pour les piscines). Dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à **35 mètres**.

Les **constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'habitation existants.

### Changement de destination des bâtiments

- **Le changement de destination** des bâtiments-identifiés dans les documents graphiques du règlement ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

### Autres constructions et installations

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à

satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :

- **de 10 mètres** des voies et emprises publiques.
- **de 50 mètres** de l'axe de la RN.89

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus.
- pour les annexes.

##### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point.  
La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

#### Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

##### L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m<sup>2</sup>.

##### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage agricole, viticole ou sylvicole ne peut excéder 9 mètres au faîtage. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)



-La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m, mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage.

- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## ARTICLE A.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement

#### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Extensions de constructions existantes

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin ... feront l'objet d'un traitement homogène avec l'habitation.

Pour les couvertures et sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de **matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est**

## **interdit.**

L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulé est également interdit.

### **Constructions neuves d'architecture courante**

#### **Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.

Les toitures noires sont admises.

- Les bâtiments annexes à l'habitation tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

#### **Façades et murs**

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

- Couleurs : elles doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement.

### **Construction d'architecture contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

### **Bâtiments d'exploitation**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles respecteront les dispositions suivantes :

#### **Toitures**

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles
- Soit en bac acier pré-laqué, coloré.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert

#### **Murs**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.

### **Clôtures, murets et portails**

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

#### Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées

### **ARTICLE A.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

### **ARTICLE A.II.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur le terrain propre de l'opération.

## **SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE A.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE A.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, les conditions d'alimentation seront étudiées au cas par cas. Le cas échéant, d'autres moyens d'alimentation en eau potable pourront être autorisés (exemple : puits, forage ou captage) sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### Assainissement, eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### Réseaux divers

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les ruisseaux de la Laurence et du Cournau, ainsi que leurs abords correspondant à la trame bleue du SCOT.

La zone NP concerne également la zone humide avérée de Taillefer Ouest.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### NP.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Sont limitativement admises :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

*Elle comprend différents secteurs de zone.*

*Ces secteurs considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités, « STECAL » :*

✚ **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, aire de covoiturage ...)

✚ **secteur NI**, secteur de zone naturelle correspondant au parc de Gourrège;

✚ **secteur Ng**, lieu-dit "Sauveta", délimitant les terrains concernés par un risque effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée.

*Les secteurs NI et Ne sont considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités, « STECAL ».*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N.I.1 ET I.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipement s d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Ne
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			Ne, NI
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.

### Dans le secteur Ng

- Toute construction ou occupation du sol est interdite.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La réfection des constructions existantes.
- L'extension des constructions destinées à **l'exploitation agricole ou forestière existantes**, et la création de bâtiments destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation.

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension sera limitée à 30%** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **La construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder **80 m<sup>2</sup>**.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale **de 20 mètres** des bâtiments d'habitation existants (distance portée à **30 mètres** pour les piscines). Dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à **35 mètres**.

- Les **constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- L'entretien et la restauration des **éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :**

### Dans le secteur Ne

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés.

### Dans le secteur NI

- Les constructions et équipements liés aux activités sportives et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.1.1 - Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum **de 10 mètres** des voies et emprises publiques et de 50 mètres de l'axe de la RN.89.

Une implantation autre est possible, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus.
- pour les annexes.

##### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout du toit en tout point.  
La même distance doit être respectée pour les piscines.  
Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

#### Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau

Les constructions doivent être implantées en respectant la **bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés**.

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, **lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent**, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites

séparatives, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

##### L'emprise des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU).

L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 80 m<sup>2</sup>.

##### Secteurs Ne

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

##### Secteur NI

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 2% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

##### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (à l'égout du toit et au faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m, mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Dans le cas d'extensions ou de reconstructions de bâtiments existants, ces hauteurs pourront être dépassées sans pouvoir excéder celles des bâtiments existants ou préexistants.

### Dans les secteurs Ne et NI,

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m, mesurée à l'égout du toit et 7 m, mesurée au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## ARTICLE N.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

#### Aspect général des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou contemporaine mais ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

- Couleurs : les façades et menuiseries doivent respecter les couleurs du nuancier joint en annexe au règlement

#### Insertion dans la pente

Les constructions **doivent s'adapter au terrain et à sa pente naturelle**, par une implantation et une conception architecturale adaptées, et ce afin de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements.

### Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

### Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

### Extensions de constructions existantes

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin ... feront l'objet d'un traitement homogène avec l'habitation.
- Pour les couvertures et sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulé est également interdit.

## Constructions neuves d'architecture courante

### Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures présenteront des pentes, compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile ronde. Les bardages en fibre ou métalliques sont interdits.  
Les toitures noires sont admises.
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin ..., seront couverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile, ou de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.  
Les toitures en bardeaux bitumés seront toutefois autorisées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

### Façades et murs

- Les matériaux de construction des façades destinés à être recouverts ou enduits (briques creuses, parpaing, etc.) ne peuvent être laissés à nu.
- Les murs des bâtiments annexes doivent respecter le nuancier de la construction principale, utiliser des matériaux identiques ou d'aspect identique à la construction principale. Toutefois le bardage bois naturel peut être autorisé pour ce type de bâtiment.

## Construction d'architecture contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.

La conception, le style et l'intégration devront être justifiés et adaptés au contexte des lieux. Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## Bâtiments d'exploitation

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles respecteront les dispositions suivantes :

### Toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles
- Soit en bac acier pré-laqué, coloré.
- Soit en fibro-ciment coloré.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert

### Murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'insertion paysagère **des grands volumes** sera particulièrement étudiée et sera exigée.

## Clôtures, murets et portails

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

### Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées

### **ARTICLE N.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

### **ARTICLE N.II.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE N.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE N.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de

distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## **Assainissement, eaux usées**

### **Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes règlementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

### **Eaux de vidange des piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, noue, ...

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit maximum de 3l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## **Réseaux divers**

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à

ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.



## DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### NUANCIER

**Coloris autorisés pour les habitations** (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

**Coloris autorisés pour les autres constructions** (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

**Les menuiseries et volets devront se conformer aux couleurs du nuancier.**

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58