

SOMMAIRE		p. 1
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
TITRE II	PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	p. 8
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 16
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone Ua	p. 17
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone Ub, avec les secteurs Ubg et Ubs	p. 25
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone Uc, avec les secteurs Uce et Uch	p. 36
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone Ud	p. 47
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone UL, avec le secteur ULh	p. 57
Chapitre VI	Dispositions applicables à la zone Uy, avec les secteurs UyC et Uyi	p. 61
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 68
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone 1AUb, avec le secteur 1AUbs	p. 69
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone 1AUy, avec les secteurs 1AUyc et 1AUyC	p. 78
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 85
	Dispositions applicables à la zone A, avec les secteurs Ai et Ap	p. 86
TITRE VI	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p. 94
	Dispositions applicables à la zone N, avec les secteurs Nb, Nc, Nda, Ndp et NL	p. 95
TITRE VII	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	p. 102
Lexique		p. 106

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article L151-1 du code de l'urbanisme et aux dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Article 1 - Champ d'Application Territorial

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHATUZANGE LE GOUBET. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les zones de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs, etc.,
- Les prescriptions, fixées en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme,
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L102-1 à L102-3 et R102-1 du code de l'urbanisme,
- Les servitudes d'utilité publique, mentionnées à l'article L151-3 du code de l'urbanisme,
- La réglementation sur l'archéologie :
 - o Le code du patrimoine et notamment son livre V,
 - o La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
 - o La loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004,
 - o La loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

En application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes (service régional de l'archéologie, tél. : 04 72 00 44 50), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, AUb, ...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : 1AUb, ...). Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception

de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

▪ **Les zones urbaines, dites zones 'U'**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

▪ **Les zones à urbaniser, dites zones 'AU'**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux types de zones à urbaniser :

- **Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU**

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

- **Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

▪ **Les zones agricoles, dites zones 'A'**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

▪ **Les zones naturelles et forestières, dites zones 'N'**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Le règlement graphique (plan de zonage) fait en outre apparaître :

- les **espaces boisés classés** (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique,

- les **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts**. Ils sont délimités au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés,

- les **équipements** prévus au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités par une trame graphique spécifique et sont repérés par une lettre,

- les **éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au titre de l'article R123-11 h) du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Article 5 - Rappel des principales autorisations d'urbanisme

5.1 Déclaration préalable

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison) ou créer une nouvelle construction isolée (par exemple, un abri de jardin). Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Les travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine. Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m², alors un permis de construire doit être déposé.

Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si les travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner :

- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade,...

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU où le conseil municipal a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

Espaces boisés classés (EBC)

Dans les espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- ✓ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,
- ✓ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L 8 et de l'article L222-6 du même code,
- ✓ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral,
- ✓ lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R222-13 à R222-20, R412-2 à R412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

5.2 Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- ✓ des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m²,
- ✓ et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ✓ les travaux ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ✓ ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Éléments à protéger

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

5.3 Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²),
- ✓ la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

Article 6 – Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur la commune dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation future, au titre des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme.

Article 7 – Sites et sols pollués

Une attention particulière sera portée aux sites et aux sols pollués, en s'appuyant notamment sur la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

La politique nationale de gestion des sites et sols pollués est une politique de gestion des risques suivant l'usage des milieux. Elle engage à définir les modalités de suppression des pollutions au cas par cas, compte tenu des techniques disponibles et de leurs coûts économiques. Le maintien de pollution résiduelle sur un site est lié à sa compatibilité avec l'usage retenu (industriel, résidentiel, ...)

et, si nécessaire, assorti de conditions de maîtrise de leur impact sanitaire ou environnemental. La méthodologie de gestion des sites et sols pollués a été actualisée en 2017. Il convient de s'appuyer sur :

- ✓ La note du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer, en charge des relations internationales sur le climat, parue en date du 19 avril 2017, relative aux sites et sols pollués. Il s'agit d'une mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007 (<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=42093>)
- ✓ La méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (<https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/methodologie/methodologie-nationale-gestion-ssp>)

IMPORTANT

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, **les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

TITRE II – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

1- Modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable

Le croisement de l'aléa et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme, applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement, appliquées à la commune de Chatuzange le Goubet, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Aléas	Enjeux		Zone peu ou pas urbanisée	Zone urbanisée	Zone nécessitant une réflexion d'ensemble
Débordement	Fort		R1		sans objet
	Moyen		R2		
	Faible (H<0,50m)	R3	B0,7		
	Faible (H<0,30m)		B0,5		
Ruissellement	Fort (v3) et Moyen (v2)	Rs	R0,7		Bae
	Faible (v1)		B0,5		
	Faible (v1) Hameaux	R3	sans objet		sans objet
	Urbain	sans objet	B0,5		

Le croisement ci-dessus définit deux types de zones :

- la zone rouge, dénommée R, inconstructible, divisée en cinq secteurs correspondant :
 - ✓ aux secteurs peu ou pas urbanisés concernés par un aléa ruissellement, dans lesquels une stricte maîtrise de l'urbanisation doit être observée au regard du risque d'obstacle aux écoulements : secteur Rs,
 - ✓ aux secteurs urbanisés ou non concernés par un aléa fort de débordement de cours d'eau : secteur R1,
 - ✓ aux secteurs urbanisés ou non concernés par un aléa moyen de débordement de cours d'eau : secteur R2
 - ✓ aux secteurs peu ou pas urbanisés concernés par un aléa faible de débordement de cours d'eau et aux secteurs peu ou pas urbanisés concernés par un aléa ruissellement dans lesquels certaines constructions peuvent être autorisées au regard du faible du risque d'obstacle aux écoulements : secteur R3,
 - ✓ aux secteurs urbanisés concernés par un aléa moyen ou fort de ruissellement : secteur R0,7.
- la zone bleue, dénommée B, constructible avec prescriptions, divisée en trois secteurs correspondant :
 - ✓ aux secteurs urbanisés concernés par un aléa faible de débordement de cours d'eau ou par un aléa ruissellement, dont la hauteur d'eau est inférieure à 0,50m : secteur B0,7,
 - ✓ aux secteurs urbanisés concernés par un aléa faible de débordement de cours d'eau, dont la hauteur d'eau est inférieure à 0,30m et aux secteurs urbanisés concernés par un aléa de ruissellement urbain : secteur B0,5,
 - ✓ aux secteurs concernés par des aléas de ruissellement, devant faire l'objet d'une réflexion d'ensemble dans le cadre d'une étude de gestion des eaux de ruissellement, afin de montrer l'absence de vulnérabilité des nouvelles constructions et l'absence d'impact de l'aménagement sur les constructions existantes : secteur Bae.

2- Représentation graphique

Les différents secteurs inondables, figurant sur les cartes jointes en annexe du rapport de présentation, ont été reportés sur le zonage réglementaire du PLU sous forme de trame ou d'aplats de couleur, et leurs intitulés figurent en légende.

3- Intégration des règles spécifiques des zones inondables dans le règlement

Les différents secteurs inondables identifiés et reportés sur le zonage réglementaire du PLU (notamment les planches 8 et 9) sont soumis aux règles mentionnées dans les dispositions applicables au § 4 du présent TITRE 2.

4- Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, hormis en secteur Bae en-dehors des secteurs potentiels d'accumulation du ruissellement, sont strictement interdits :

- ✓ la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- ✓ la création ou l'aménagement de sous-sol,
- ✓ la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

4.1 Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7

Dans tous les secteurs, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa fort ou moyen et dans les secteurs peu ou pas urbanisés affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés dans les secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7, sous réserve que les occupations du sol soient autorisées au sein de la zone concernée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m²,
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques,
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine

permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence,

- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval,
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.

Peuvent être autorisés uniquement dans les secteurs, R1, R2, R3 et R0,7, sous réserve que les occupations du sol soient autorisées au sein de la zone concernée :

- l'extension au sol des constructions à usage :
 - ✓ d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - ✓ professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - ✓ d'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
 - ✓ d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - ✓ professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - ✓ d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens,
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m²,

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue. Les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence,
- la création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3, sous réserve que les occupations du sol soient autorisées au sein de la zone concernée :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation,
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors types R, U et J, seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence,
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Dans la zone rouge, la cote de référence est fixée à :

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

- ✓ **R1 : 2,30 m / TN**
- ✓ **R2 : 1,20 m / TN**
- ✓ **R3 : 0,70 m / TN**
- ✓ **Rs : 0,70 m / TN**
- ✓ **R0,7 : 0,70 m / TN**

4.2 Règles applicables dans la zone bleue B, secteurs B0,7 et B0,5

Dans les secteurs urbanisés, affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Peuvent être autorisés en zone bleue, secteurs B0,7 et B0,5, sous réserve que les occupations du sol soient autorisées au sein de la zone concernée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
 - ✓ d'habitation,
 - ✓ d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors type J, R et hors type U > 5ème catégorie ou avec hébergement,
 - ✓ professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - ✓ d'habitation,
 - ✓ professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - ✓ d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors type J, R et hors type U > 5ème catégorie ou avec hébergement. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - ✓ d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type J, R et U, aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens,
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m²,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- la création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau,

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m²,
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence,
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde,
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval,
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence,
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Dans la zone bleue, la cote de référence est fixée à :

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

✓ **B0,7 : 0,70 m / TN**

✓ **B0,5 : 0,50 m / TN**

4.3 Règles applicables dans la zone bleue B, secteur Bae

Peuvent être autorisés en zone bleu, secteur Bae :

- Dans ces secteurs, toutes les constructions nouvelles sont autorisées, dès-lors qu'elles s'inscrivent dans une réflexion d'ensemble, à l'échelle de chaque secteur Bae. Cette réflexion doit comporter une étude de gestion des eaux de ruissellement, permettant de montrer l'absence de vulnérabilité des nouvelles constructions et l'absence d'impact de l'aménagement sur les constructions existantes.

Les projets nouveaux devront respecter les prescriptions issues de l'étude de gestion des eaux de ruissellement.

Sont interdits en zone bleue, dans les secteurs potentiels d'accumulation du ruissellement du secteur Bae :

- La création de bâtiments sensibles (ERP de type R, U et J) avec hébergement, les bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une solution alternative hors zone inondable.

4.4 Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000ème ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

En-dehors de la zone urbaine, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m², sous réserve que les garages soient autorisées au sein de la zone concernée,
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, sous réserve que les occupations du sol soient autorisées au sein de la zone concernée. La cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

En zone urbaine, les constructions doivent être accompagnées d'une étude géotechnique d'analyse de la stabilité de la berge et des conditions de construction permettant de garantir la non vulnérabilité des bâtiments aux risques d'érosion.

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ua recouvre la zone urbaine correspondant aux **parties centrales anciennes bâties**, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines : habitat, commerce, bureaux, services, artisanat (compatible avec l'habitat) et équipements publics.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article Ua2,
- Les constructions destinées au commerce, excepté ceux autorisés à l'article Ua2,
- les constructions destinées à l'artisanat et au bureau, excepté celles autorisées à l'article Ua2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article Ua2,
- Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- La création de terrains de camping,
- La création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les éoliennes terrestres, excepté celles autorisées à l'article Ua2.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution, ...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- Dans le secteur de centralité identifié par une trame (R.151-37 4° du CU) :
 - les constructions destinées au commerce sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de vente,
 - les constructions destinées à l'artisanat et au bureau sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher et sous réserve que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone Ua,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - ✓ que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - ✓ que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - ✓ et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

De plus, sont autorisés :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (article L151-28 1° du code de l'urbanisme),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (article L151-28 2° du code de l'urbanisme),
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (article L151-28 3° du code de l'urbanisme).

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article Ua 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement,
- Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel,

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement

doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,

- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité,
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), les aires de stockage des déchets sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques,
- Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- Les aménagements de bâtiments existants, les reconstructions de bâtiments existants, les constructions d'équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,

- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre.

Dispositions générales

- Les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Dispositions particulières pour les piscines

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

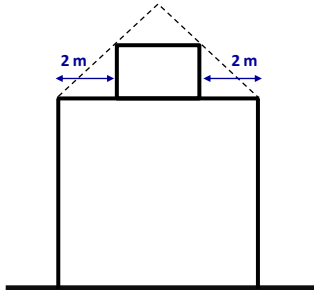
Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,

- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse,
- Pour les constructions comportant un attique, la hauteur maximale s'entend hors attique, lorsque celui-ci est situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière, de sorte à obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 mètres (voir le schéma ci-dessous).



Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement,
- Pour les logements aidés, les stationnements ne sont pas réglementés,
- Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement

Stationnement des vélos :

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit),
- Les aires de stationnement peuvent comporter des plantations,
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ub recouvre une **zone urbaine qui prolonge les parties centrales anciennes bâties, à dominante habitat**, mais comprenant une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, bureaux, services, artisanat, équipements publics,...).

La zone Ub comprend :

- un **secteur Ubg** qui correspond à l'implantation d'une caserne de gendarmerie,
- un **secteur Ubs** à l'intérieur duquel des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent en vue de l'aménagement d'un « Village de santé ».

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article Ub 2,
- les constructions destinées à l'artisanat et au bureau, excepté celles autorisées à l'article Ub2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article Ub2,
- Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les éoliennes terrestres, excepté celles autorisées à l'article Ub 2.

Dans les **secteurs Ubg et Ubs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article Ub 2.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes en zone Ub, à l'exception des secteurs Ubg et Ubs :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution, ...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- Dans le secteur de centralité identifié par une trame (R.151-37 4° du CU) :
 - les constructions destinées au commerce sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de vente, en outre l'extension de commerce existant de plus de 400 m² est autorisée dans la limite de 1000 m² de surface de vente après travaux,
 - les constructions destinées à l'artisanat et au bureau sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher et sous réserve que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve qu'elles soient liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone Ub,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - ✓ que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - ✓ que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - ✓ et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans le **secteur UBg**, seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'implantation d'une gendarmerie,
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'implantation d'une gendarmerie,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le **secteur Ubs**, seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au domaine de la santé et de la petite enfance,
- les constructions destinées au commerce et au bureau à condition qu'elles soient liées au domaine de la santé, qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...) et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

- les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, sont autorisés :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (article L151-28 1° du code de l'urbanisme),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (article L151-28 2° du code de l'urbanisme),
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (article L151-28 3° du code de l'urbanisme).

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Enfin, **dans le secteur délimité par un emplacement réservé ERLLS1** au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, le programme de construction doit permettre la réalisation d'au moins 25 logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAI, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent. Cette obligation s'impose à l'ensemble des projets, quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté.

Article Ub 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement,
- Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel,

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées

dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant déboureur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), les aires de stockage des déchets sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

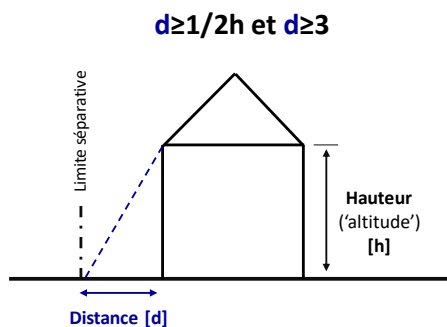
Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après),



Dispositions particulières pour les annexes et piscines :

- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative. Si l'annexe ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives,

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

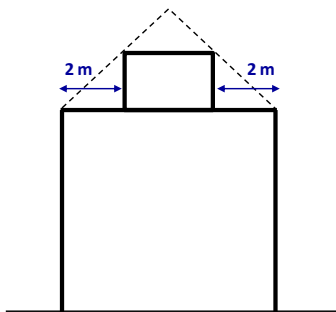
Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres,
- Dans le secteur Ubg, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- Dans le secteur Ubs, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 4 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse,
- Pour les constructions comportant un attique, la hauteur maximale s'entend hors attique, lorsque celui-ci est situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière, de sorte à obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 mètres (voir le schéma ci-dessous).



Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions

Article Ub 12 – Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement,
- Pour les logements aidés, les stationnements ne sont pas réglementés,
- Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

Stationnement des vélos :

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantationss

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.

- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 5% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,
- Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - ✓ Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti,
 - ✓ Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement,
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit).

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- ✓ Les éléments végétaux (hors bosquets) ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.
- ✓ Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone U_c recouvre une **zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, avec l'exercice d'activités de bureau, de service, et d'artisanat.**

La zone U_c comprend :

- un **secteur U_{ce}** à l'intérieur duquel sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- un **secteur U_{ch}** à l'intérieur duquel des règles de hauteur maximale spécifiques s'appliquent.

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article Uc 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au bureau, excepté celles autorisées à l'article Uc 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article Uc2,
- Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les éoliennes terrestres, excepté celles autorisées à l'article Uc 2.

Dans le **secteur Uce**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article Uc 2.

Dans le **secteur délimité au titre de l'article L151-41 5°** du code de l'urbanisme (Périmètre d'attente de projet d'aménagement), les constructions nouvelles d'une superficie supérieure à 15 m² sont interdites, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En **zone Uc** et dans le **secteur Uch**, à l'exception du secteur Uce, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- les constructions destinées au bureau à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m²,

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve qu'elles soient liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone Uc,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - ✓ que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - ✓ que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - ✓ et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

De plus, sont autorisés :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (article L151-28 1° du code de l'urbanisme),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (article L151-28 2° du code de l'urbanisme),
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (article L151-28 3° du code de l'urbanisme).

Dans le **secteur Uce**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

En outre, **dans les secteurs soumis à l'article L151-15** du code de l'urbanisme (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), au minimum 50% des programmes de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAİ, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent. Cette obligation s'impose à l'ensemble des projets, quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

Enfin, **dans le secteur délimité par un emplacement réservé ERLLS2** au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, le programme de construction doit permettre la réalisation d'au moins 25 logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAİ, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent. Cette obligation s'impose à l'ensemble des projets, quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

Article Uc 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement,
- Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel,

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant déboureur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), les aires de stockage des déchets sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la D2532N,
- et vis-à-vis des autres voies :
 - soit à l'alignement actuel ou futur,
 - soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

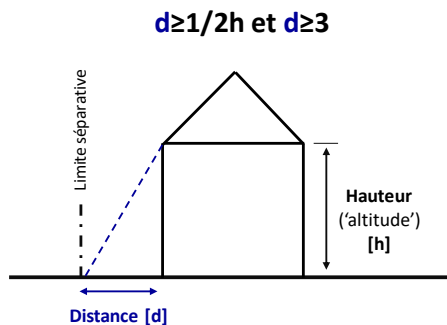
Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

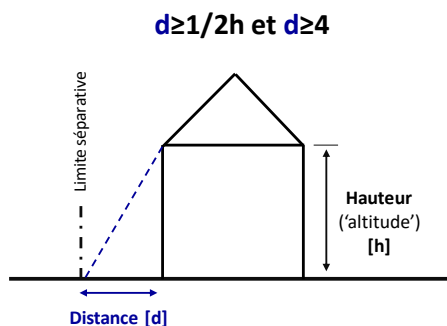
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre.

Dispositions générales

- Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après),



- Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (voir schéma ci-après),



Dispositions particulières pour les annexes et piscines :

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives,
- Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative. Si l'annexe ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales (hors secteurs Uce et Uch)

- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions relatives au secteur Uce

- Dans le secteur Uce, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions relatives au secteur Uch

- Dans le secteur Uch, la hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse,

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions

Article Uc 12 – Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements,
- Pour les autres opérations : 2 places par logement,
- Pour les logements aidés, les stationnements ne sont pas réglementés.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement

Stationnement des vélos :

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.
- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 5% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,
- Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - ✓ Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti,
 - ✓ Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement,
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit).

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- ✓ Les éléments végétaux (hors bosquets) ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.
- ✓ Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uc 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ud recouvre une **zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, reste ouverte aux activités compatibles avec sa vocation résidentielle**. La zone Ud comprend certains secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation de nouvelles constructions sous certaines conditions.

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article Ud 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées au bureau, excepté celles autorisées à l'article Ud 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article Ud 2,
- Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les éoliennes terrestres, excepté celles autorisées à l'article Ud 2.

En outre, **le présent règlement de la zone Ud s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme**. De fait, 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, l'ensemble du projet n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (articles Ud 2 à Ud 16).

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...), que la surface de plancher n'excède pas 100 m² et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- les constructions destinées au bureau, à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve qu'elles soient liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone Ud,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - ✓ que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - ✓ que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - ✓ et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

En outre, **dans les secteurs soumis à l'article L151-15** du code de l'urbanisme (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), au minimum 50% des programmes de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAI, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent. Cette obligation s'impose à l'ensemble des projets, quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

Article Ud 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement,
- Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel,

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires,
- Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), les aires de stockage des déchets sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Pour les voies privées ouvertes à la circulation, une implantation à l'intérieur de cette marge de recul pourra être autorisée pour les garages,
- L'aménagement, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

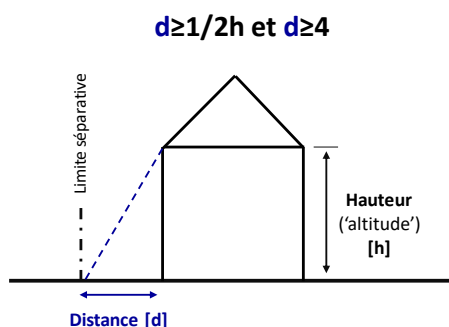
Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout de toiture (constructions principales et constructions annexes) ne dépasse pas 3 mètres sur au moins un des égouts de toiture. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, leur hauteur est limitée à l'égout de toiture dans une bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative,
- Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (voir schéma ci-après),



Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,30.

Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 6 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse.

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions

Article Ud 12 – Stationnement

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements,
- Pour les autres opérations : 2 places par logement,
- Pour les logements aidés, les stationnements ne sont pas réglementés.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

Stationnement des vélos :

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction.

Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.
- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 10% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,
- Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - ✓ Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti,
 - ✓ Être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit)

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- ✓ Les éléments végétaux (hors bosquets) ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.
- ✓ Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article Ud 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ud 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL est destinée à accueillir des **équipements publics** et de **loisirs**.

Elle comprend un **secteur ULh** où les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées.

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL 2.

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UL, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le **secteur ULh**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux services d'intérêt collectif liés aux loisirs ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier.

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article UL 3 - Accès et voirie

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement,
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les réseaux internes doivent obligatoirement être de type séparatif,
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - ✓ Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - ✓ Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

Des aires de collectes pourront être imposées et être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

- Dans la zone UL, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- Dans le secteur ULh, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,

Dispositions particulières

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions.

Article UL 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Non réglementé.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article UL 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des **activités économiques** à destination d'artisanat, de bureau et de service.

Elle comprend un **secteur Uyi** où les constructions à destination de l'industrie sont autorisées et un **secteur UyC** de localisation préférentielle des commerces.

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie, sauf dans les secteurs Uyi,
- Les constructions destinées à l'entrepôt, sauf dans les secteurs Uyi,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article Uy 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article Uy 2,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- La création de terrains de camping,
- La création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uy 2,
- Les dépôts de matériaux, excepté ceux autorisés à l'article Uy 2,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars.

En outre :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sont interdites dans le secteur Uyi.

Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

Occupations et utilisations du sol à destination des commerces

- Dans la zone Uy (hors secteurs Uyi et UyC) : l'extension des constructions à usage de commerce, dans la limite de 30 % de la surface de vente existante,
- Dans le secteur UyC : les constructions destinées au commerce, à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 m² et qu'elle soit limitée à 2 000 m²,

Autres occupations et utilisations du sol

- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone et à condition de ne pas générer de servitudes d'utilité publique,
- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et accompagnés de rideaux de végétation.

Dans le secteur délimité au document graphique par une **trame spécifique représentant un « secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée par le règlement écrit »**, la surface de vente totale des commerces est limitée à 2 500 m². De plus, le changement de destination des constructions existantes vers la destination « commerce » est interdit si le seuil de 2 500 m² de surface de vente des commerces existants est atteint.

En outre, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article Uy 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans

l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement,

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant déboureur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires.
- Des aires de collectes pourront être imposées et traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction (hors débords de toiture) au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer.

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées au plan :

- les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- le long de la D2532N, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dispositions particulières

- L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

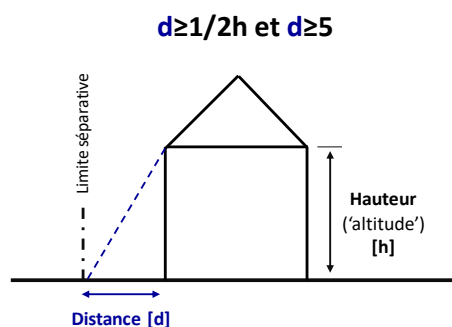
Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives.

Dispositions générales

- La construction en limite séparative est autorisée,
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toiture) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (voir schéma ci-après),



Article Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article Uy 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uy 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres. Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse.

Article Uy 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions.

Article Uy 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et compatible avec l'activité exercée,
- Pour toute opération, notamment les commerces, prévoir aux abords des entrées des bâtiments des espaces de circulation réservés aux piétons.

Article Uy 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.
- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 5 % de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes,
- Des « rideaux de végétation » peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation,
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit),
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement.

Article Uy 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article Uy 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uy 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La **zone 1AUb** correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante habitat, mais comprenant une **mixité des fonctions urbaines** (habitat, bureaux, servicesU, artisanat, équipements publics,...).

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.

La **zone 1AUb** comprend un **secteur 1AUbs** à l'intérieur duquel des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent en vue de l'aménagement de l'extension du Village de santé.

Article 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 1AUb 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au bureau, excepté celles autorisées à l'article 1AUb 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUb 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article 1AUb 2,
- Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les éoliennes terrestres, excepté celles autorisées à l'article 1AUb 2.

Dans le **secteur 1AUbs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUb 2.

Enfin, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

Article 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée par la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

En outre dans la zone 1AUb, à l'exception du secteur 1AUbs, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...), que la surface de plancher n'excède pas 200 m² et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- Les constructions destinées au bureau, à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve qu'elles soient liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone 1AUb,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que le bâtiment ait été régulièrement édifié et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans le **secteur 1AUbs**, seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au domaine de la santé et de la petite enfance,
- les constructions destinées au commerce et au bureau à condition qu'elles soient liées au domaine de la santé, qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...) et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la présence est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- les affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aires de stationnement, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises et qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans la zone 1AUb et le secteur 1AUbs, sont en outre autorisés :

- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (article L151-28 2° du code de l'urbanisme),
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (article L151-28 3° du code de l'urbanisme),
- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce

dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (article L151-28 1° du code de l'urbanisme).

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Dans les secteurs soumis à l'article L151-15 du code de l'urbanisme (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), au minimum de 50% des programmes de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, de type PLAI, PLUS, PLS ou tout dispositif équivalent. Cette obligation s'impose à l'ensemble des projets, quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

Article 1AUb 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AUb 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité

technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement,
- Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel,

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires,

- Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), ces aires sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article 1AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

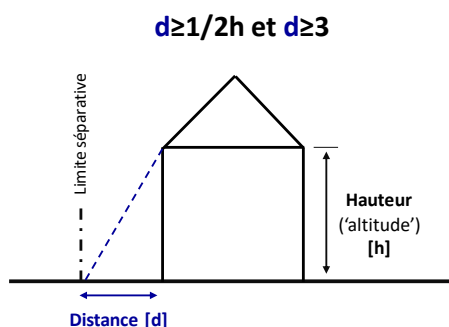
Article 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives,
- Sont compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels ainsi que les débords de toiture (ou 'passes de toit'), dès lors que leur profondeur est supérieure ou égale à 0,60 mètre.

Dispositions générales

- Les constructions et annexes peuvent s'implanter en limite séparative,
- Si les constructions ou annexes ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après),



Dispositions particulières pour les piscines :

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales en zone 1AUb

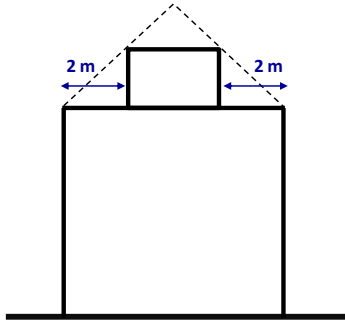
- La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions générales dans le secteur 1AUbs

- Dans le secteur 1AUbs, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse,
- Pour les constructions comportant un attique, la hauteur maximale s'entend hors attique, lorsque celui-ci est situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière, de sorte à obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 mètres (voir le schéma ci-dessous).



Article 1Aub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions

Article 1Aub 12 – Stationnement

Champ d'application

- Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dispositions générales

- Des aires de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation, à raison de 1 emplacement minimum jusqu'à 70 m² de surface de plancher créée. Au-delà de 70 m² de surface de plancher créée, 2 places sont exigées (au total),
- Pour les autres constructions, le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire,
- Pour les opérations comprenant au moins 6 logements sur le terrain d'assiette, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements.

Dispositions particulières

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction.

Article 1Aub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.
- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 5% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,

- Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent :
 - ✓ Faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti,
 - ✓ Etre conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts, de détente, de jeux...).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit).

Article 1AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article 1AUb 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUb 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La **zone 1AUy** correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à accueillir des **activités économiques** et comprend :

- ✓ un **secteur 1AUyc** où les constructions à destination du commerce sont autorisées, à condition que la surface de vente soit limitée à 500 m²,
- ✓ un **secteur 1AUyC** où les constructions à destination du commerce sont autorisées, à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 m² et qu'elle soit limitée à 2 000 m².

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article 1AUy 2,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, excepté ceux autorisés à l'article 1AUy 2,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, sauf dans le secteur 1AUyC,
- La création de terrains de camping,
- La création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUy 2,
- Les dépôts de matériaux, excepté ceux autorisés à l'article 1AUy 2,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes et campings cars.

En outre, **dans les secteurs 1AUyc et 1AUyC** les occupations et utilisations du sol destinées à l'entrepôt et à l'industrie sont interdites.

Article 1AUy 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy et des secteurs 1AUyc et 1AUyC est conditionnée par la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Sont admises sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone et à condition de ne pas générer de servitudes d'utilité publique,
- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et accompagnés de rideaux de végétation.

De plus :

- Dans la zone 1AUy, sont admises les constructions destinées au commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment d'activité de production (magasin d'usine, ...) et de ne pas dépasser 100 m² de surface de vente,
- Dans le secteur 1AUyc, sont admises les constructions destinées au commerce à condition que la surface de vente ne dépasse pas 500 m²,
- Dans le secteur 1AUyC, sont admises les constructions destinées au commerce à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 m² et qu'elle soit limitée à 2 000 m².

Dans le secteur délimité au document graphique par une **trame spécifique représentant un « secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée par le règlement écrit »**, la surface de vente totale des commerces est limitée à 3 300 m². De plus, le changement de destination des constructions existantes vers la destination « commerce » est interdit si le seuil de 3 300 m² de surface de vente des commerces existants est atteint.

En outre, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article 1AUy 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AUy 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux).

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, s'il existe, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée. L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement,

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement,
- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire,
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval,
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif,
- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits,
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans un mur.

Collecte des déchets et des ordures ménagères

- La commune est collectée en point d'apport volontaire pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Cependant, en fonction de la nature des constructions, un ou plusieurs emplacements pour la collecte des déchets pourra être demandé. Ces points de collecte devront être adaptés à la nature et à l'importance des constructions.
- Un avis technique et une validation de la Direction des Déchets de l'Agglomération seront nécessaires,
- Des aires de collectes pourront être imposées et traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...).

Article 1AUy 5 - Caractéristiques des terrains

Obsolète.

Article 1AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des voies et alignement existants ou à créer.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 30 mètres par rapport à l'axe de la D532C dans la zone 1AUy (hors secteur 1AUyC),
- 20 mètres par rapport à l'axe de la D532C dans le secteur 1AUyC,
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies.

Dispositions particulières

- L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Les ouvrages de faible importance et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

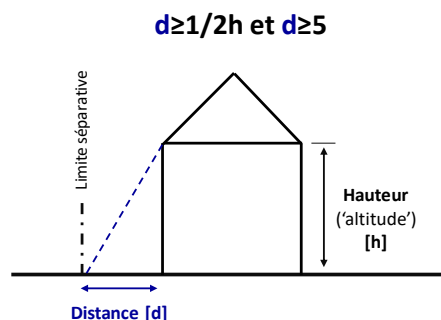
Article 1AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives : limites de fond de parcelles et limites latérales,
- L'implantation des constructions est mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (voir schéma ci-après),



Article 1AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article 1AUy 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUy 10 - Hauteur maximum des constructions

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres,
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture,
- Les règles de hauteur peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme,
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée s'entend hors acrotère et hors ouvrages techniques situés sur la toiture terrasse.

Article 1AUy 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions.

Article 1AUy 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et compatible avec l'activité exercée,
- Pour toute opération, notamment les commerces, prévoir aux abords des entrées des bâtiments des espaces de circulation réservés aux piétons.

Stationnement des vélos :

- Les constructions devront respecter la réglementation relative au stationnement des vélos en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction.

Article 1AUy 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Rappel (cf. lexique)

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :
 - ✓ l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),
 - ✓ les aménagements de voirie et les accès,
 - ✓ ainsi que les aires de stationnement.
- Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.

Dispositions générales

- Au minimum 10% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. 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, cette règle est appréciée au regard du projet d'ensemble,

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes,
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements,
- Des « rideaux de végétation » peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit),
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement.

Article 1AUy 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article 1AUy 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUy 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des **terres agricoles** qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone A est en partie concernée par un risque d'inondation représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage et soumis à des dispositions particulières.

La zone A comprend :

- un **secteur Ai** réservé aux équipements collectifs liés à la gestion des infrastructures autoroutières,
- un **secteur Ap** inconstructible en raison de la protection des paysages.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2. Les parcs photovoltaïques au sol sont notamment interdits.

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A, sauf dans les secteurs Ai et Ap, seuls sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que les constructions s'implantent à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation, de manière à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié,
 - * *L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) sur laquelle est exercée une activité agricole, ou tout autre critère de définition de l'exploitation agricole si celle-ci est justifiée au regard d'une Activité minimale d'assujettissement (AMA)*
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - que les constructions s'implantent à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher (par habitation),
- Les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre, sont autorisés et soumis à condition en zone A et dans le secteur Ap :

- Le changement de destination à des fins d'habitation et d'hébergement hôtelier, des bâtiments identifiés par un contour rouge sur les documents graphiques du règlement à condition :
 - ✓ que la surface de plancher objet du changement de destination soit limitée à 200 m² de surface de plancher,
 - ✓ que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ✓ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante,
 - ✓ qu'en cas de réalisation de plusieurs logements, chaque logement au-delà du 1^{er} logement réalisé soit un logement locatif social.

Le changement de destination à des fins de stockage ou d'activités de restauration-réparation automobile, des bâtiments identifiés par un contour bleu sur les documents graphiques du règlement à condition :

- ✓ que la surface de plancher objet du changement de destination soit limitée à 200 m² de surface de plancher,
- ✓ que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ✓ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante.

De plus, tout 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, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs **à condition** qu'elles ne soient 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,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),
 - * La **surface totale** d'une construction est calculée en prenant en compte la plus importante des deux valeurs suivantes : la surface de plancher ou l'emprise au sol (voir les définitions dans le lexique, en annexe du règlement écrit).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface totale (total des annexes hors piscine),
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le **secteur Ai**, seuls sont seuls autorisés et soumis à condition :

- L'ensemble des constructions, installations, ouvrages et équipements techniques **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier,
- Les constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone liés à l'exploitation du réseau autoroutier,
- Les affouillements ou exhaussements des sols, **à condition** qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier.

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article A 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux),
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés,
- En l'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition d'être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain,
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur,
- En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter

l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Les constructions à vocation d'habitat doivent être raccordées au réseau d'électricité,
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

- La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur,

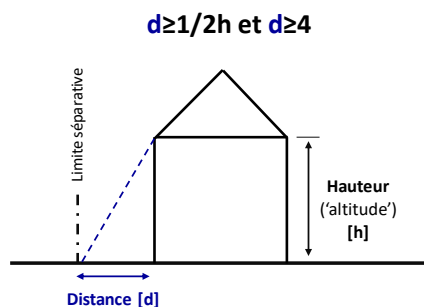
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- Toutefois, ce retrait ne s'impose pas :
 - ✓ à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

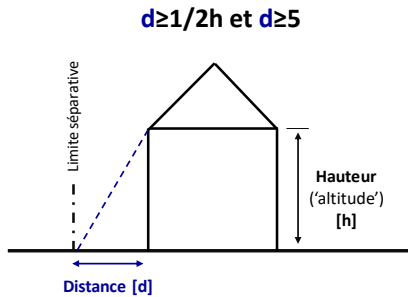
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (voir schéma ci-après),



- Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé, la distance des constructions par rapport aux limites séparatives est portée à 15 mètres,
- Toutefois, ce retrait ne s'impose pas :
 - ✓ à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Dans le secteur Ai, La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (voir schéma ci-après),



Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale en zone A, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est fixée à :
 - ✓ 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,
 - ✓ 3 mètres pour les constructions à usage d'annexe,
 - ✓ 9 mètres pour les constructions à usage agricole,
 - ✓ 2 mètres pour les clôtures.
- Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à certaines installations techniques (type silos) nécessaires aux activités agricoles,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension ou de changement de destination :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Dispositions générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes,
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- Une assise végétale est autorisée afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Elle sera composée de haies comprenant une ou plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle ou totale peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La **zone N** recouvre les zones naturelles et forestières. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues.

La zone N est en partie concernée par un risque d'inondation représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage et soumis à des dispositions particulières.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur Nb** réservé aux activités hydro-électriques,
- un **secteur Nc** réservé à l'exploitation ou au stockage de matériaux,
- un **secteur Nda** réservé aux constructions et installations classées liées au stockage des déchets,
- un **secteur Ndp** réservé aux installations classées liées au stockage des déchets ,
- un **secteur NL** réservé aux activités sportives et de loisirs.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2. Les parcs photovoltaïques au sol sont notamment interdits.

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, à l'exception des secteurs Nb, Nc, Nda, Ndp et NL, seuls sont seuls autorisés et soumis à condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Le changement de destination à des fins d'habitation et d'hébergement hôtelier, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement à condition :
 - ✓ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ✓ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante,
 - ✓ que la surface de plancher objet du changement de destination soit limitée à 200 m² de surface de plancher.

De plus, tout changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à **condition** qu'elles ne soient 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,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),
 - * La **surface totale** d'une construction est calculée en prenant en compte la plus importante des deux valeurs suivantes : la surface de plancher ou l'emprise au sol (voir les définitions dans le lexique, en annexe du règlement écrit).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface totale (total des annexes hors piscine),
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²,
- Les éoliennes terrestres, à condition que la production d'énergie renouvelable corresponde uniquement aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre, sont autorisés 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 :

- Dans le **secteur Nb** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux activités hydro-électriques,
- Dans le **secteur Nc** : les équipements d'intérêt collectif réservés à l'exploitation ou au stockage de matériaux,
- Dans le **secteur Nda** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux constructions et installations classées liées au stockage des déchets,
- Dans le **secteur Ndp** :
 - les équipements d'intérêt collectif réservés aux installations classées liées au stockage des déchets et à leur valorisation énergétique (à l'exception des décharges), sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes,
 - l'ensemble des ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public et les ouvrages techniques qui leurs sont liés.
- Dans le **secteur NL** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux constructions et installations liées aux sports et loisirs : aires de stationnement sous réserve d'être réalisées pour l'essentiel en matériaux non imperméables, équipements liés à la pratique d'activités sportives ou de loisirs (sans hébergement), etc.

De plus, dans les secteurs délimités au document graphique par une **trame spécifique représentant la zone rouge (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) ou la zone bleue (secteurs B0,7, B0,5 et Bae)**, les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

De même, les dispositions réglementaires qui s'appliquent **de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins** sont définies au Titre II du présent règlement écrit (Prise en compte des risques naturels).

Article N 3 - Accès et voirie

Accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le règlement du service d'alimentation en eau potable du gestionnaire des réseaux),
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés,
- En l'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition d'être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain,
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur,
- En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité,
- L'ensemble des réseaux doit être enterré (enfouis ou encastré) jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

- La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,

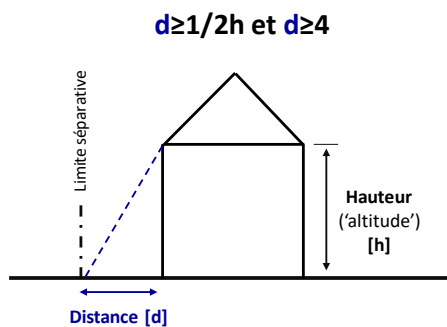
- Toutefois, ce retrait ne s'impose pas :
 - ✓ à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Toutefois :
 - dans le secteur NL, le retrait minimum est de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD2532N,
 - dans les secteurs Nc et Ndp, le retrait minimum au Nord de l'A49 est de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone N et dans les secteurs NL, Nda et Ndp :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (voir schéma ci-après),



- Toutefois, ce retrait ne s'impose pas :
 - ✓ à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières pour les piscines

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale en zone N, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est fixée à :
 - ✓ 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - ✓ 3 mètres pour les constructions à usage d'annexe,
 - ✓ 9 mètres pour les autres constructions,
 - ✓ 2 mètres pour les clôtures.
- Dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres,
- Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des éoliennes terrestres ne pourra excéder 12 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au titre VII : aspect extérieur

Article N 12 – Stationnement

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension ou de changement de destination :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Dispositions générales

- Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe du présent règlement écrit),
- Les aires de stationnement peuvent comporter des plantations,
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Obsolète.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**TITRE VII – ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS (Article 11)**

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

A- Aspect

- L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

B- Enduits et couleurs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les peintures et/ou les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. Un échantillon devra être présenté en mairie,
- Les couvertures : les tons sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le département, sont interdits. L'aspect des tuiles et des menuiseries extérieures de couleur anthracite est autorisé,
- Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant être en harmonie avec le site environnant,
- Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

C- Mouvements de sol et talus

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :
 - ✓ Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
 - ✓ Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Composition des talus :
 - ✓ La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. En cas de déclivité importante, pente > 15%, la hauteur des talus et des murs de soutènement sera limitée à 1,5 m maximum. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières,
 - ✓ Les talus doivent être plantés ou ensemencés.

D- Clôtures

- Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

E- Dispositions applicables aux bâtiments protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments anciens
 - ✓ Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).
- Pour le petit patrimoine
 - ✓ Le petit patrimoine devra être préservé. Sa démolition est interdite.

II- Prescriptions applicables aux constructions en zones 1AUy et 1AUyC de la plaine de Pizançon

- Le bâti devra présenter une certaine homogénéité à l'échelle de chaque secteur, en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers, ainsi que dans les formes et pentes des toitures des bâtiments.

III- Restauration des bâtiments anciens

A- La restauration des constructions anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural

B- Les murs

- les murs en pierre de taille ou en galet seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé,
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités à la chaux naturelle et sable de provenance locale et colorés dans la masse ou badigeonnés à la chaux.

C- Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (sauf au RDC et dans les combles).

IV- Bâtiments agricoles et artisanaux et constructions en zone agricole

A- Rappel des prescriptions générales

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale,
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal,
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant,

- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager,
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...,
- Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants,
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

B- Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées et pour les toitures il n'est pas fixé de minimum de pente.

C- Bardages

- L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

V- Antennes et paraboles

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète.

Lexique

Acrotère Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités (types d')

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

Industrie

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

Bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : code de l'urbanisme)

Entrepôt

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

- ➔ Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

**Affouillement –
Exhaussement des
sols**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres,
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable. Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités.

Aménagement

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

Alignement

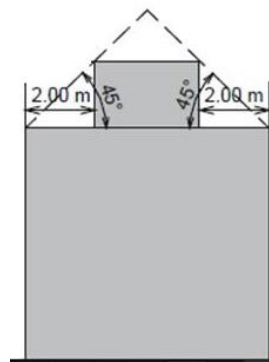
Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.

Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine, ...

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m. L'attique ne constitue pas un élément de façade (voir le schéma ci-dessous).



Brise-soleil

Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.

**Changement de
destination**

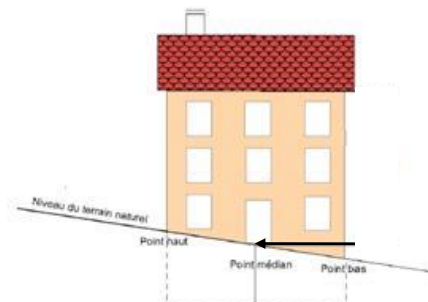
Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un

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

Clôture	Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). La commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.
Clôture à claire voie	Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
Coefficient d'imperméabilisation	<p>Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.</p> <p>Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.</p>
Comble	Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
Egout de toiture	Partie inférieure d'un versant de toit.
Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)	<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (R420-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.</p>
Espaces libres	<p>Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par :</p> <ol style="list-style-type: none">1- l'emprise au sol des constructions (il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction sur une surface horizontale),2- les aménagements de voirie et les accès,3- ainsi que les aires de stationnement.
Espaces verts	Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (les plantations en toiture ne sont pas considérées comme des espaces verts) et comprennent des cheminements piétons, voies cyclables, des aires de jeux et d'agrément, etc.
Extension (d'une construction)	Il s'agit d'une augmentation du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Façade	Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
Faitage	Arête supérieure d'un toit.

Hauteur La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et :

- soit le niveau le plus élevé de la façade : l'**égout du toit** pour les constructions ayant des toitures à pentes ou la **base de l'acrotère** lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères,
- soit le **faîtage** qui correspond au point le plus haut de la construction et se définit par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées.



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joutes" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture.

Piscine

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle, l'aménagement permettant la circulation autour du bassin et les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.

Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.