

RÉVISION DU PLU DE SAINT MARTIN BELLEVUE (commune de FILLIÈRE)

4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Anancy 16 décembre 2021 approuvant la révision du PLU de Saint-Martin Bellevue, Commune de Fillière.

La Présidente,



Frédérique LARDET.

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

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

Dispositions générales 3**TITRE 1 Zones urbaines 19**

- Secteur UA, correspondant à la centralité urbaine des polarités principales..... 19
- Secteur UB, correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire..... 19
- Secteur UC, correspondant aux secteurs périphériques à densité faible..... 19
- Secteur UP, correspondant aux secteurs périphériques à densité faible, à forts enjeux paysagers 19
- Secteur UE : secteur correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif 38
- Secteur UER : secteur correspondant aux infrastructures de transports structurants (voie ferrée, autoroute)..... 38

Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques 50

- Secteurs UXi,..... 50
- Secteurs UXa,..... 50
- Secteur UXc, 50

TITRE 2 Zones à urbaniser 62**1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent..... 62**

- 1AUA : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les centralités..... 62
- 1AUE : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les équipements publics..... 62
- 1AUXa: secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les activités artisanales..... 62
- 1AUXi: secteur à urbaniser à court et moyen terme pour développer les activités industrielles..... 62

TITRE 3 Zones agricoles..... 69**A : Zone agricole..... 69****TITRE 4 Zones naturelles 81****N : Zone naturelle 81**

- Secteur NE : secteur correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif 81
- Secteur NG : secteur de gestion des activités sportives et touristiques à vocation golfique..... 81
- Secteur Nzh : secteur correspondant aux zones humides. 81
- Secteur NL : secteur correspondant aux zones naturelles de loisirs..... 81

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune-déléguée de Saint Martin Bellevue (commune de FILLIÈRE).

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

II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU
OAP thématique B « trame verte et bleue »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique

II.2 ADAPTATIONS MINEURES

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

II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

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

II.4 RAVALEMENT DE FAÇADE

Il est soumis à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

DISPOSITIONS GENERALES

II.5 CLOTURE

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

II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

II.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

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

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

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

II.8 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4

DISPOSITIONS GENERALES

- Les implantations dans les marges de recul uniquement dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.

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

II.9 SECURITE DES ACCES

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

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

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

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

II.10 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

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

DISPOSITIONS GENERALES

II.11 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

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

II.12 PRISE EN COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS

Rappel : sont admis, dans l'ensemble des zones U, AU, A et N sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone *non aedificandi* et *non sylvandi*. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou règlementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

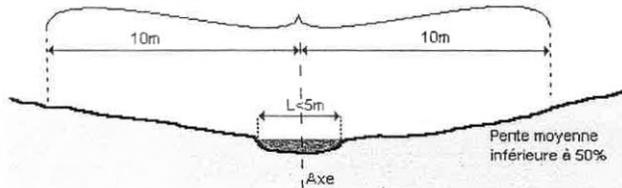
II.13 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toiture jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

DISPOSITIONS GENERALES

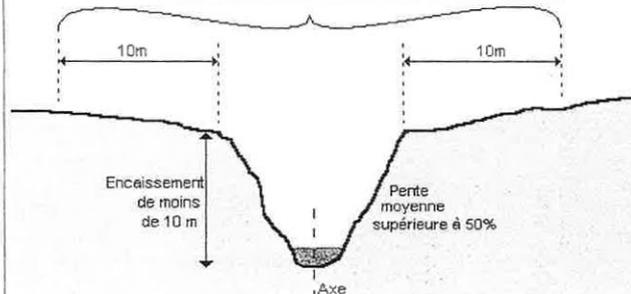
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau



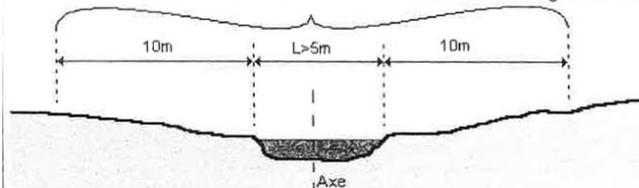
Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



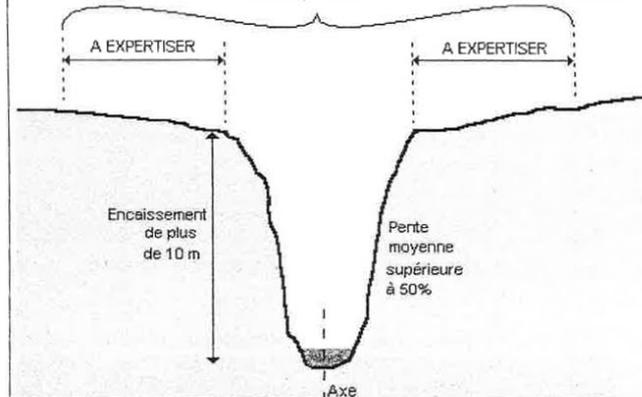
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



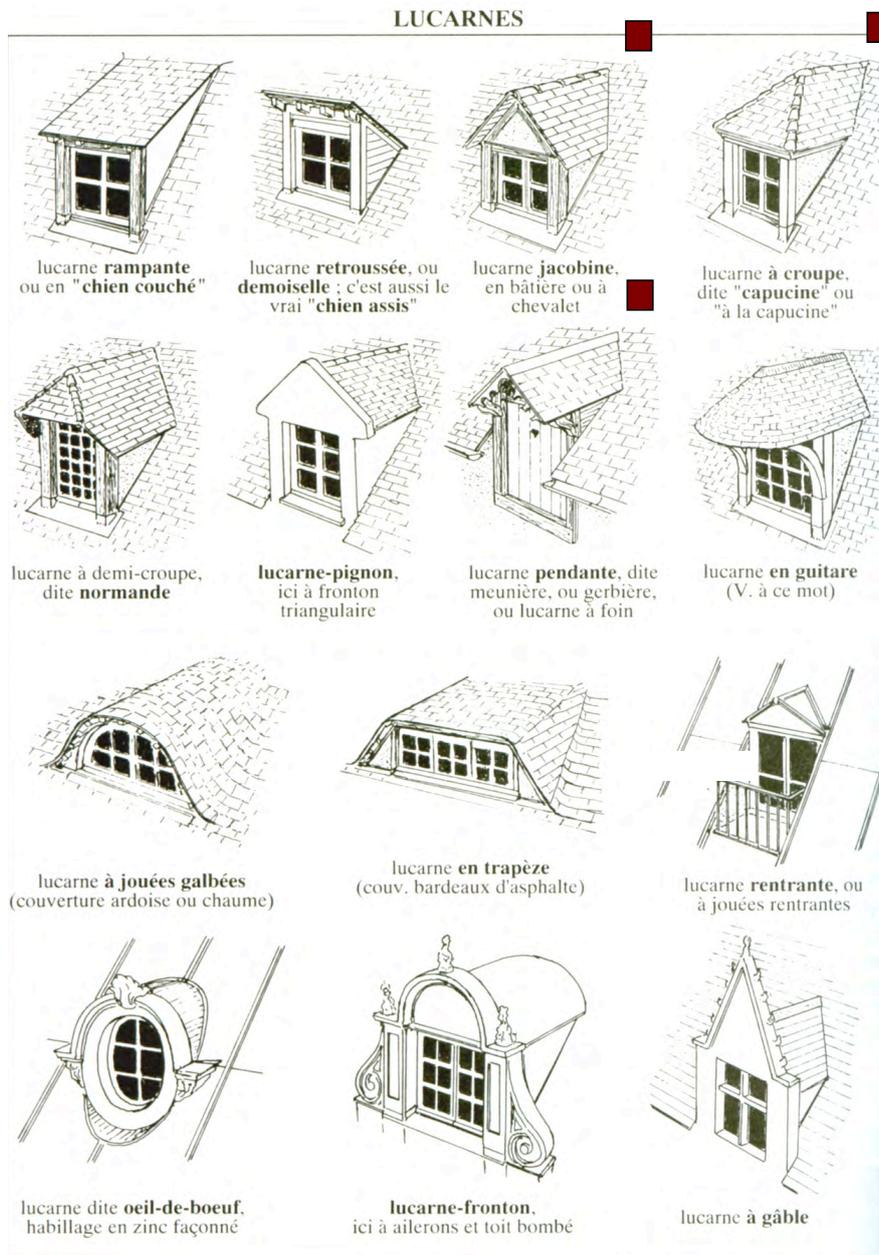
Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encassement maximum



RTM-Décembre 2004

II.14 JACOBINES AUTORISÉES



DISPOSITIONS GENERALES

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLUS (ARTICLES 4-1, 4-2 ET 4-3)

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, 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, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

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

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

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

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

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

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

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

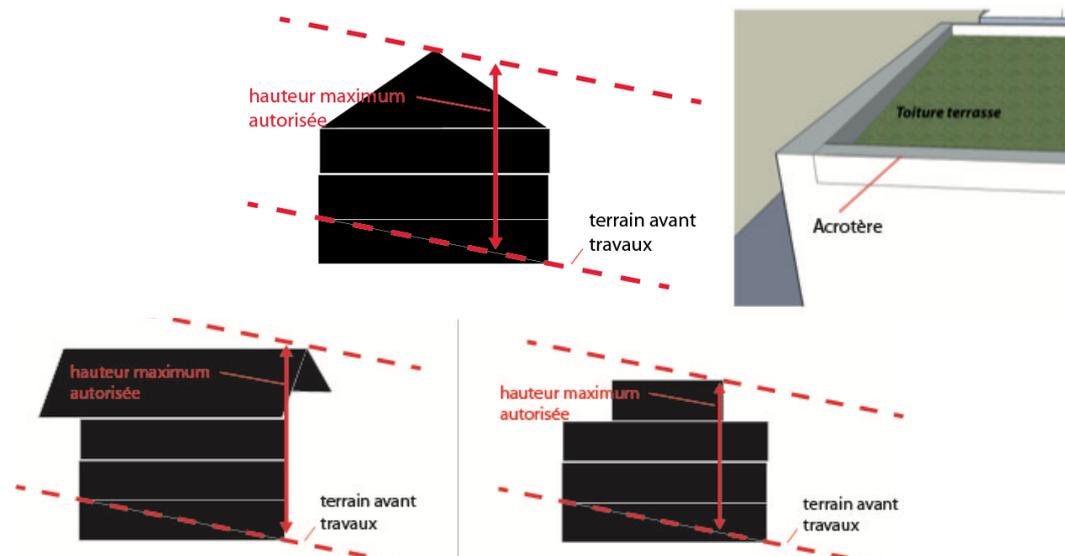


Schéma illustratif (à titre indicatif)

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

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité

DISPOSITIONS GENERALES

(garde-corps).

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

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

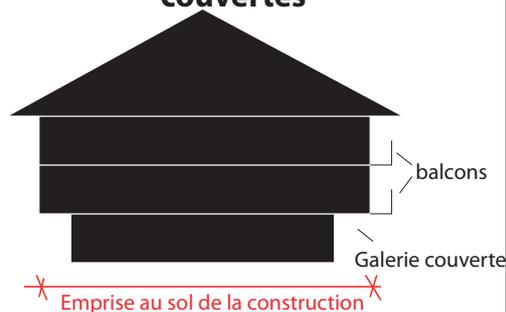
Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

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

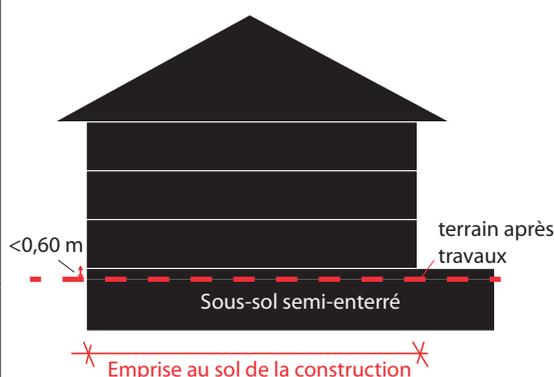
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m.
 - o *Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.
- Les murs de remblai
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de 20m² d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).

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

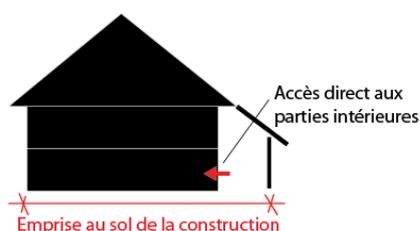
Cas des balcons et des galeries couvertes



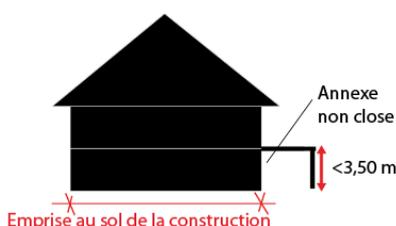
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes non closes



DISPOSITIONS GENERALES

Cas d'un terrain en pente

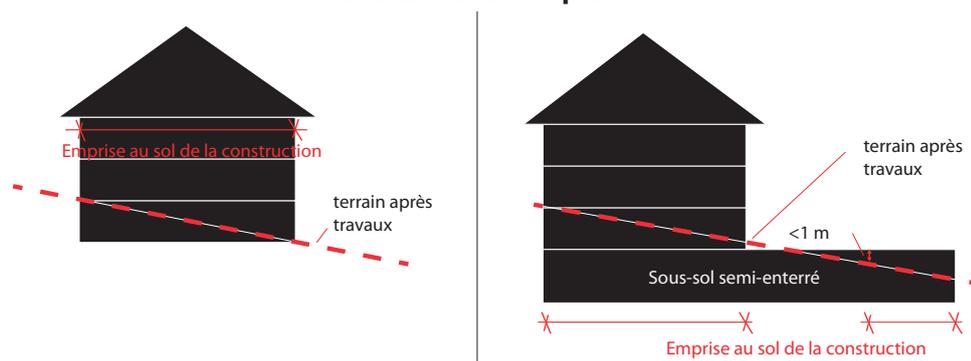


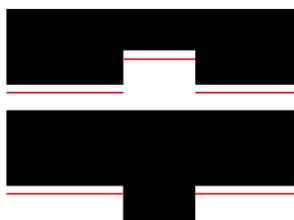
Schéma explicatif

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

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

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

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

- Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

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

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 20m² d'un seul tenant ;
- Les autres surfaces perméables sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces verts de pleine terre (massifs minéraux, ...)
- Les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés sur de la pleine terre en matériaux ou procédés perméables ;
- Les murs de soutènement, les murs de remblais ;
- Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

- Les stationnements
- Les terrasses au sol
- Les espaces libres sur sous-sol

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

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

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

MODALITES DE REALISATION :

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

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

- o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 150 mètres de ladite l'opération,
- o L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

IV : DÉFINITIONS

Acrotère

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

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

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

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

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Attique

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

Bâtiment

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

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

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

Clôture à claire-voie

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

Construction

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

DISPOSITIONS GENERALES

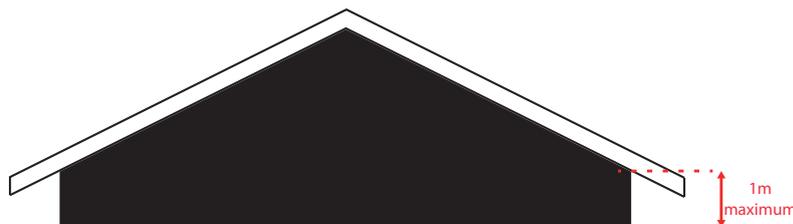
Construction existante

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

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent à un ou plusieurs niveaux générateurs de surface de plancher de la construction, situé :

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



Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

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

Emprise au sol des constructions

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

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

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

Voies et emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Entreprise

Unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

Espaces libres

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

Espaces perméables

Un espace libre est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace perméable. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension limitée

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

Faitage

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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Locaux et équipements techniques

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

Mur pignon

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

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

DISPOSITIONS GENERALES

Mur de soutènement

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

Niveaux des constructions

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

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

Quinconce (implantation en)

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

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4.3 du règlement de la zone concernée.

Sous-destination

« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

DISPOSITIONS GENERALES

« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
« hébergement hôtelier et touristique »	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction

DISPOSITIONS GENERALES

	ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« entrepôt »	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« bureau »	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Terrain naturel avant travaux

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

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

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

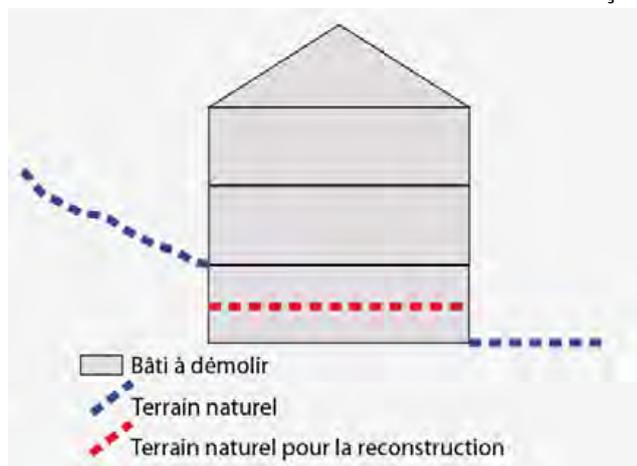


Schéma illustratif (à titre indicatif)

TITRE 1 ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend :

- **Secteur UA, correspondant à la centralité urbaine des polarités principales**

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

- **Secteur UB, correspondant aux secteurs périphériques à densité intermédiaire**

Les règles définies ont pour objectif d'accompagner la densification possible par l'assainissement, avec des volumétries adaptées au contexte communal et assurant l'interface avec le bâti pavillonnaire.

- **Secteur UC, correspondant aux secteurs périphériques à densité faible**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée selon les possibilités d'assainissement.

- **Secteur UP, correspondant aux secteurs périphériques à densité faible, à forts enjeux paysagers**

Les règles définies ont pour objectif de restreindre la mutation de ces secteurs de très faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère paysager de la zone avec l'habitat individuel existant et selon les possibilités d'assainissement.

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

ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

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

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

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

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITES

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 200m² de surface de plancher par entreprise.
- **L'industrie** (dont les activités liées au BTP) est admise sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 100m² de surface de plancher par entreprise.
- **Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme :**
 - Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par bâtiment principal pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Une piscine est autorisée en sus.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **Pour les OAP n°3 et 4 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **35%** de cette surface de plancher à usage de logement social et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés :
 - En locatif
 - Et complémentaiement possibilité de prévoir une partie des logements sociaux en accession aidée (de type Bail réel solidaire).

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,
 - Tout nouveau programme de logement compris entre 500 m² et 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 35% de cette surface de plancher à usage de logement social et /ou de type Bail Réel Solidaire,
 - Tout nouveau programme de logement supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 40% de cette surface de plancher à usage de logement social et /ou de type Bail Réel Solidaire
 - Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Afin de favoriser la mixité urbaine et le long du linéaire défini au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

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

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

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

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

4-1-1- REGLE GENERALE :

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

Les autres constructions doivent s'implanter :

- **En secteur UA :** Retrait de 3 m par rapport à la limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.
- **En secteur UB, UC :** Retrait de 5 m par rapport à la limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.
- **En secteur UP :** Retrait de 6 m par rapport à la limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.
- Par rapport à l'axe de la RD1201 et de la RD1203, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 25m hors agglomération.
- Par rapport à l'axe des autres RD, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 18m hors agglomération.

4-1-2- REGLE PARTICULIERE :

Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition :

- Qu'elle s'effectue dans le prolongement latéral de la façade existante sans diminuer le recul existant.
- Et sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

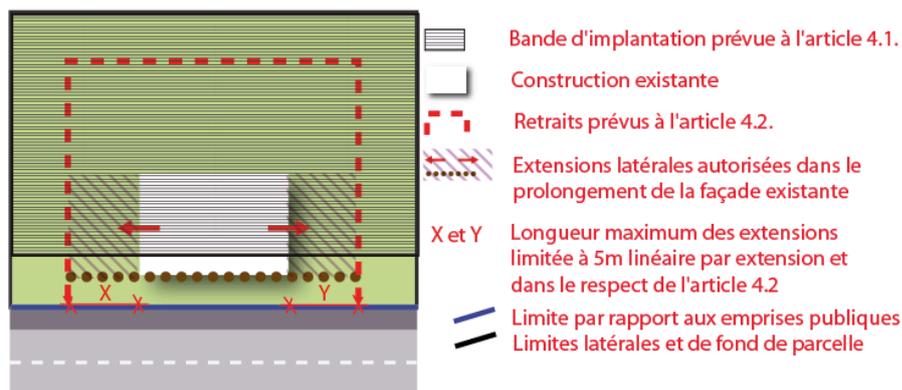


Schéma explicatif

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

En secteur Ua

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (au-dessus du terrain naturel) au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4m**.

En secteur Ub, Uc

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **4 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions accolées de part et d'autre des limites séparatives.

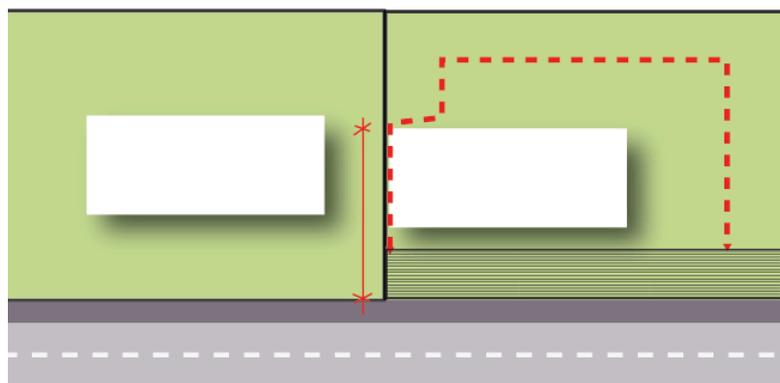
En secteur Up

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **6 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions accolées.

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

4-2-2- REGLE COMPLEMENTAIRE EN SECTEUR UA

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines et sur une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.

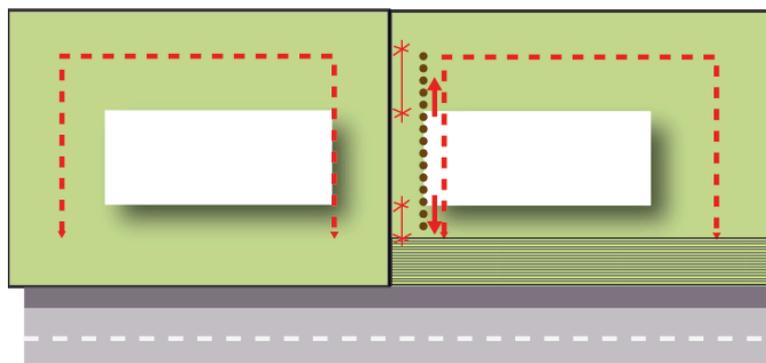


- Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.
- Construction existante
- Retraits prévus à l'article 4.2.
- Possibilité d'implantation en limite sur une profondeur de 15m maximum par rapport au domaine public

Schéma explicatif

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

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



- Construction existante
- Bande de recul prévue à l'article 4.4.
- Retraits prévus à l'article 4.2.
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1. et des règles de l'article 4.2. par rapport aux autres limites séparatives.

Schéma explicatif

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

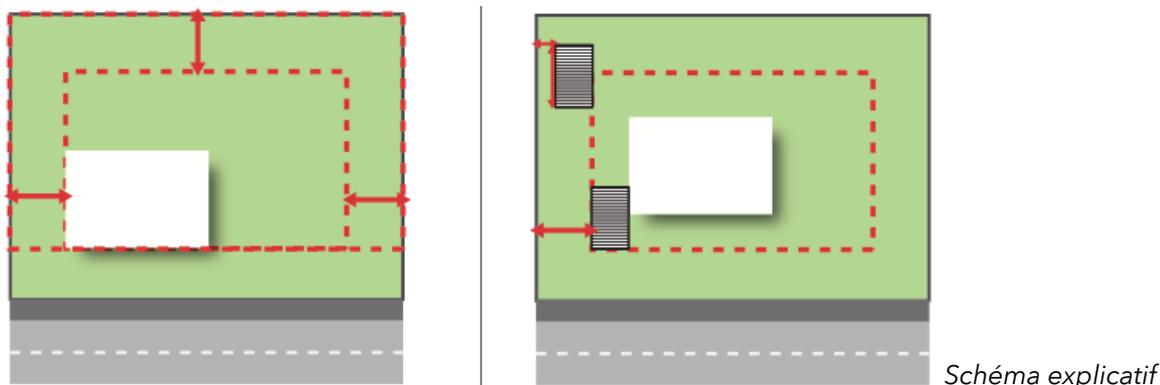
Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m si toiture à pan(s) et 3 m si toiture terrasse (accessible ou non).

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

- Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.



Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

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

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

4-3-1- REGLE GENERALE

4-3-2- EN SECTEUR UA

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 8 m.

4-3-3- EN SECTEUR UB ET UC

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 8 m.

4-3-4- EN SECTEUR UP

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit être au moins égal à 12 m.

4-3-5- REGLE ALTERNATIVE

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) pourra être ramenée à au moins 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

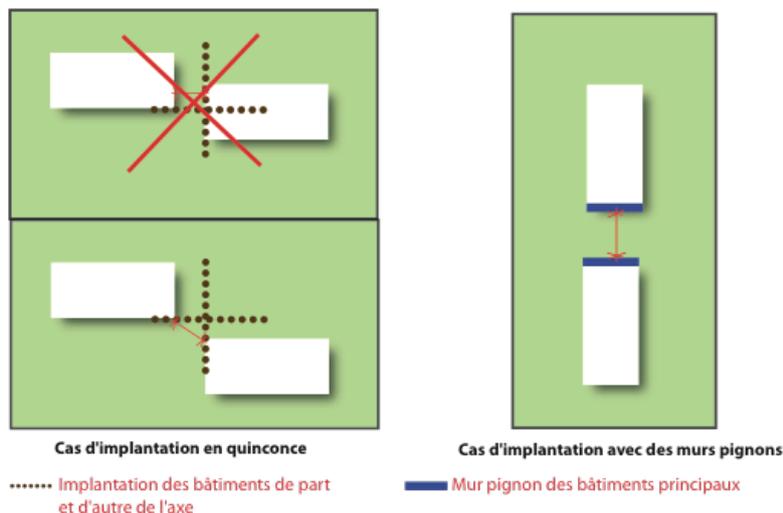


Schéma explicatif

4-3-6- REGLE PARTICULIERE

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions accolées.

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

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- EN SECTEUR UA

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 12,50m au faitage soit R+2+Comble aménageable au faitage ou en respectant les hauteurs définies graphiquement.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R : 10m soit R+2 à l'acrotère

4-4-2- EN SECTEUR UB

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 10m au faitage, soit R+1+ Comble aménageable

Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 7 m à l'acrotère soit R+1 à l'acrotère

4-4-3- EN SECTEUR UC ET UP

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9m au faitage, soit R+1+comble
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 7 m à l'acrotère

4-4-4- REGLE PARTICULIERE

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

Pour les bâtiments existants : en cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant.

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

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE :

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

En secteur UB uniquement : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

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

En secteur UP uniquement : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,10.

4-5-2- REGLE PARTICULIERE :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

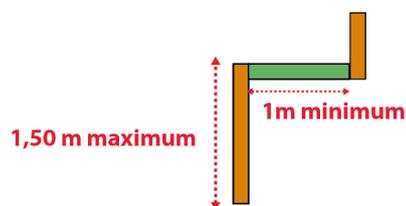


Schéma explicatif

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

	<p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p> <p>Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>
Annexes non accolées	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

En secteur Ua uniquement : le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 30 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 30m à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ub, Uc et Up: le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 25 m maximum.

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

Bâtiments principaux	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses (accessibles ou non) ou à faible pente pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites.- Pour les extensions, un seul pan et/ou une toiture terrasse et/ou une faible pente pourront être autorisés si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie. <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les pentes seront comprises entre 40% (50% en Ua) et 80% (100% en Ua). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les lucarnes et les jacobines, telles que définies aux dispositions
-----------------------------	---

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

	<p>générales, si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 10% de chaque pan de toiture (hors débord de toit). Cette surface pourra être portée à 20% si regroupés en verrière. Ils sont interdits sur les croupes. - Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, excepté sur le débord est en surplomb d'une propriété voisine ou pour motif de sécurité sur le domaine public. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.</p>
<p>Annexes</p>	<p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pan(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture pourra être inférieure. Les toitures seront à pan(s) ou de type toiture terrasse (accessible ou non). - Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

<p>Règle générale</p>	<p>Hauteur :</p> <p>Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>Composition :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
------------------------------	--

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

6-1-1- REGLE GENERALE :

Pour toute opération créant plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat, **15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

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

6-1-2- REGLE GENERALE :

En secteur Ua : il est imposé 30% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En secteur Ub : il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En secteur Uc : il est imposé 40% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

En secteur Up : il est imposé 70% minimum d'espaces perméables de la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

6-2/ BANDES DE RECU ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

6-3/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires (telles que mentionnées dans les OAP thématiques A et B), est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

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

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. À minima 50% des places devront être couvertes.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Pour toute opération de logements de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat	20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié des places exigées au titre de l'opération devra être réalisées en surface, et non closes. Une cave ou un espace de stockage de 4 m ² par logement doit aussi être réalisée.
Hébergement hôtelier et touristique Restaurant	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Commerces et activités de service	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

	plancher de travail/stockage.
--	-------------------------------

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.
Pour toute opération de plus de 500m² de surface de plancher d'habitat, un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou espace piéton sécurisé de 1,60 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m (dont un trottoir ou un espace sécurisé pour piéton de 1,60m) en cas de sens unique. La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

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

ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 - EAUX USEES

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

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.

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

Aucun raccordement aux Zones de Dissipation Naturelle (ZDN) ne pourra être réalisé et autorisé dans l'attente de leur régularisation au titre de la Loi sur l'eau.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9.3.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

SECTEURS URBAINS MIXTES : UA / UB / UC / UP

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend :

- **Secteur UE : secteur correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif**
- **Secteur UER : secteur correspondant aux infrastructures de transports structurants (voie ferrée, autoroute)**

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

ARTICLE UE1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

ARTICLE UE2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

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

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les logements dans les conditions suivantes :
 - Si elles sont à usage de logement de fonction et :
 - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
 - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
 - Si elles sont à usage de logement social.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- **Dans le secteur UER**, seuls sont autorisés :
 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire ou du domaine autoroutier.

ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Pour les OAP n°8 : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de d'hébergement et de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **35%** de cette surface de plancher à usage de logement social et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements et d'hébergements générés

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone.

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

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à **4 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions accolées.

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

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

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des limites des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.

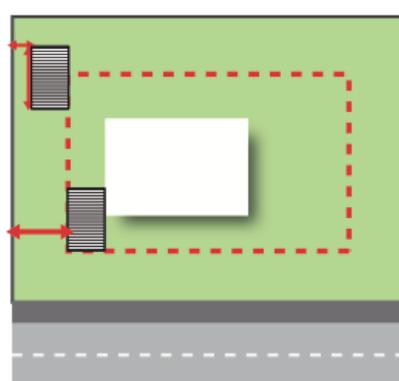
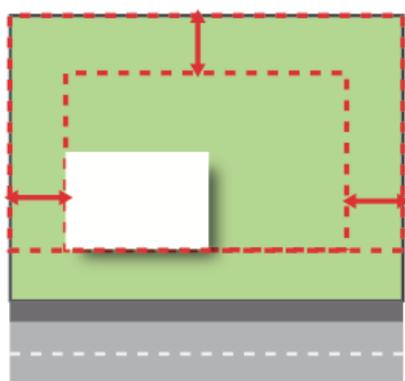


Schéma explicatif

Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans : 13m au faitage soit R+2+Comble aménageable au faitage ou en respectant les hauteurs définies graphiquement.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5 : 13m soit R+2+Attique à l'acrotère

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Pour l'OAP n°8 : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,35.

ARTICLE Ue5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements sont limités sur un linéaire de 25m et végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

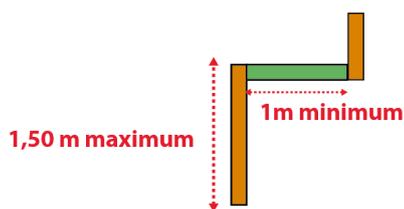


Schéma explicatif

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Toutes constructions	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p>
-----------------------------	---

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

	Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.
Annexes non accolées	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Bâtiments principaux	<p>Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses (accessibles ou non) ou à faible pente pourront être admises.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites.- Pour les extensions, un seul pan et/ou une toiture terrasse et/ou une faible pente pourront être autorisés et si le projet architectural le justifie. <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les pentes seront comprises entre 50% et 100%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none">- les lucarnes et les jacobines, telles que définies aux dispositions générales, si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) . Ils sont interdits sur les croupes.- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal. <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, excepté sur le débord est en surplomb d'une propriété voisine ou pour motif de sécurité sur le domaine public. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.</p>
Annexes	<p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pan(s) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture pourra être inférieure. Les toitures seront à pan(s) ou de type toiture terrasse (accessible ou non).- Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Composition : Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité : <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.
-----------------------	--

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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

Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

ARTICLE Ue7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

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

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
Équipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Hébergement	1 place de stationnement pour 4 unités d'hébergement

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

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

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou espace piéton sécurisé de 1,60 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m (dont un trottoir ou un espace sécurisé pour piéton de 1,60m) en cas de sens unique. La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

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

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 - EAUX USEES

Aucun raccordement aux Zones de Dissipation Naturelle (ZDN) ne pourra être réalisé et autorisé dans l'attente de leur régularisation au titre de la Loi sur l'eau.

En zone UE : Toute construction générant des eaux usées domestiques ou assimilées (à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'accueil du public), doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.

En zone UER : le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire

9-3/ EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9.3.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- Gestion des pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains spécialisés pour les activités économiques, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine selon les sites, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteurs UXi**
 - o correspondant au périmètre de la Z.A. de la Caille à vocation dominante de gestion et de développement des activités artisanales et industrielles.
- **Secteurs UXa**
 - o correspondant aux activités économiques implantées à Burgaz, Les Marais Sud / Villaret, la Touffière.
- **Secteur UXc**
 - o correspondant aux secteurs situés à Mercier et aux Diacquenods, à vocation dominante de gestion et de développement des activités artisanales, commerciales et de services.

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

ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

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

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

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

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

En secteur UXi

- Les activités de logistique.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En secteur UXa

Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone et sous réserve des dispositions prévues au cahier de prescriptions et de recommandations annexé,
- ou à des aménagements paysagers, à condition de ne pas changer radicalement la topographie naturelle, donc de s'adapter par exemple aux terrains en pente, hors équipements publics et d'intérêt collectif et aménagements de mise en sécurité
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

Les locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une inclusion parfaite au volume des bâtiments industriels et/ou tertiaires, à raison de 25m² de surface de plancher maximum par lot.

Les services inter-entreprises (restaurants d'entreprises, crèches d'entreprises, ...), considérés ici comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les secteurs soumis à OAP

OAP n°7 / SECTEUR UXc / « Diacquenods Impérial»	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers
---	---

ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

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

Les autres constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait de 5m par rapport à la limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.
- Par rapport à l'axe de la RD1201 et de la RD1203, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 25m hors agglomération.
- Par rapport à l'axe des autres RD, excepté pour l'extension des bâtiments existants : retrait de 18m hors agglomération.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout stockage ou dépôt dans la bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en respectant le maintien d'une bande végétale de 5 mètres le long des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

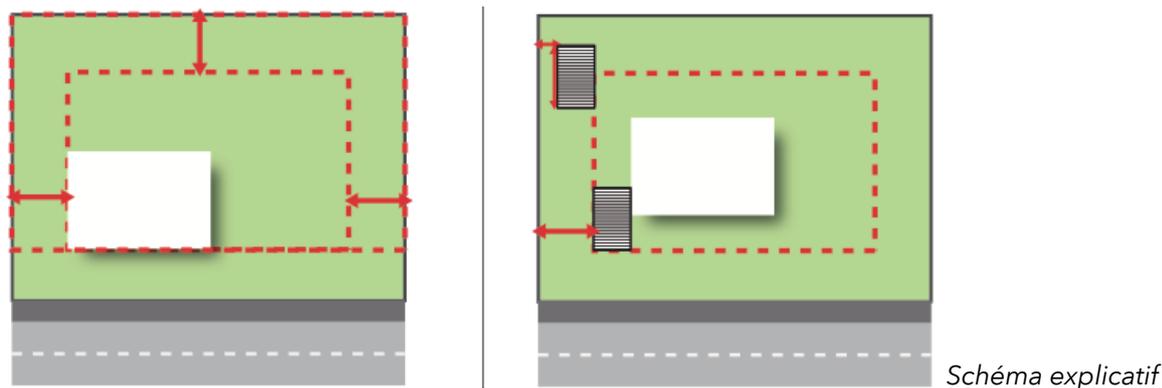
Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

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

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des limites des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 15m.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX



4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

En zone Uxa et Uxc : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10m

En zone Uxi : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 12m.

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

ARTICLE Ux5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés aux paragraphes « aspect des façades » et « toitures », notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Dans le cas de terrains accidentés, une étude minutieuse sera effectuée des implantations avec une étude attentive du relief existant en conservant les différents niveaux de référence du terrain naturel. On pourra tirer parti de la topographie en constituant des terrasses successives.

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

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

Les abris pour deux roues doivent faire l'objet d'une réflexion globale et être intégrés architecturalement et paysagèrement.

Les aires de stockage extérieures seront traitées par un clos en harmonie et en continuité avec le volume bâti sans pouvoir excéder la hauteur de celui-ci. La surface du stockage extérieur ne pourra pas excéder 15% de la surface du ou des bâtiments sans pouvoir être supérieure à 700m². Les zones de stockage s'implanteront de préférence à l'arrière ou bien latéralement. Le côté inscrit dans la continuité du bâtiment ne pourra excéder 1/3 de la longueur de la plus grande façade.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

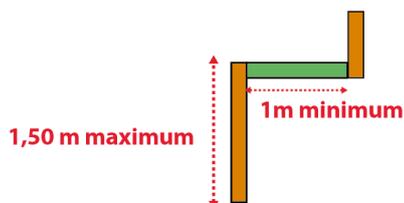


Schéma explicatif

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

En zone UXa, UXc :

- Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

- Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

En zone Uxi :

- Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture. Les superstructures techniques rendues nécessaires devront faire l'objet d'une intégration soignée et d'un habillage avec matériaux et formes en cohérence avec les volumes principaux.
- Seront privilégiées les toitures plates ou à faible pente car elles favorisent une meilleure intégration paysagère et une écriture architecturale contemporaine. Si les toitures ont une double pente elles devront être habillées par un acrotère. Les matériaux seront en cohérence avec l'ensemble du bâtiment.
- Les traitements végétaux sont autorisés, ainsi que les capteurs solaires sans qu'ils ne puissent dépasser l'acrotère.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- D'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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

Il est imposé 20% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.

ARTICLE Ux7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

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

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

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

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Hébergement hôtelier et de tourisme Restaurant	Une place de stationnement minimum par 20 m ² de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Bureaux	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Commerces et activités de service	Une place minimum par tranche de 25m ² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m ² de surface de plancher de travail/stockage.
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m ² de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m ² de surface de plancher.
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

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

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6m dont un trottoir ou espace piéton sécurisé de 1,60 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m (dont un trottoir ou un espace sécurisé pour piéton de 1,60m) en cas de sens unique.

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

ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 - EAUX USEES

L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Chaque industriel s'implantant dans la zone devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel, et de regards pour le suivi de la qualité des effluents.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.

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

Aucun raccordement aux Zones de Dissipation Naturelle (ZDN) ne pourra être réalisé et autorisé, dans l'attente de leur régularisation au titre de la Loi sur l'eau.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Les dispositifs de traitement des eaux pluviales (végétalisation, vanne de confinement de la pollution etc.) sont obligatoires avant rejet dans le milieu naturel.

9.3.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- Gestion des pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à

SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

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

TITRE 2 ZONES A URBANISER

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

CARACTERE DE LA ZONE :

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

- **1AUA : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les centralités**
- **1AUE : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les équipements publics**
- **1AUXa: secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter les activités artisanales**
- **1AUXi: secteur à urbaniser à court et moyen terme pour développer les activités industrielles**

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

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-3.

Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, seules sont autorisées :

- Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.
- Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 40 m² de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.

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

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

OAP n°1 / SECTEUR 1AUa / « Mercier »	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble par plusieurs tranches d'aménagement (4 tranches) à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements
OAP n°2 / SECTEUR 1AUA / « Les Diacquenods »	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP
OAP n°5 / SECTEUR 1AUxi / « ZAE Les Voisins »	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers
OAP n°6 / SECTEUR 1AUXa et 1AUE / « Mercier - Les Sauts »	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers
OAP n°8 / SECTEUR 1AUe / « Diacquenods Chez Coriat »	Ouverture par opération d'aménagement s'ensemble portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **Pour l'OAP n°1 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **50%** de cette surface de plancher à usage de logement social et représentant un minimum de **50%** du nombre de logements générés :
 - En locatif
 - Et complémentairement possibilité de prévoir une partie des logements sociaux en accession aidée (de type Bail réel solidaire).
 - **Pour l'OAP n°2 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **35%** de cette surface de plancher à usage de logement social et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements générés :
 - En locatif
 - Et complémentairement possibilité de prévoir une partie des logements sociaux en accession aidée (de type Bail réel solidaire).
 - **Pour les OAP n°8 :** Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de d'hébergement et de logement (présentant de la surface de plancher d'habitat) comprendra un minimum de **35%** de cette surface de plancher à usage de logement social et représentant un minimum de **35%** du nombre de logements et d'hébergements générés
- **1AUA :** voir les règles du secteur UA

ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent

- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

<p>CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>
--

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

4-4/ HAUTEUR

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

5-3/ ASPECT DES TOITURES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

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

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE**: voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE**: voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

- **1AUA** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUE** : voir les règles du secteur Ue
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa
- **1AUxi** : voir les règles du secteur Uxi

8-2/ VOIRIES

- **1AUA** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUE** : voir les règles du secteur Ue
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa
- **1AUxi** : voir les règles du secteur Uxi

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

- **1AUA** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUE** : voir les règles du secteur Ue
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa
- **1AUxi** : voir les règles du secteur Uxi

9.2 - EAUX USEES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

9-3/ EAUX PLUVIALES

- **1AUA** : voir les règles du secteur UA
- **1AUE** : voir les règles du secteur UE
- **1AUXa** : voir les règles du secteur UXa
- **1AUXi** : voir les règles du secteur UXi

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- **1AUA** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUE** : voir les règles du secteur Ue
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa
- **1AUxi** : voir les règles du secteur Uxi

9-5/ ORDURES MENAGERES

- **1AUA** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUE** : voir les règles du secteur Ue
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa
- **1AUxi** : voir les règles du secteur Uxi

ZONE AGRICOLE : A

TITRE 3 ZONES AGRICOLES

A : ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A correspond à des zones agricoles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend aussi un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- STECAL n°1 lié au fonctionnement d'une activité artisanale « route des Borbas »
- STECAL n°3 lié au fonctionnement d'une activité artisanale « route de la Ferme »

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

ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.
Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

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

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	C
	Hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	C

ZONE AGRICOLE : A

	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Établissements d'enseignement	
	Établissement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	C
	Autres équipements recevant du public	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'équipements sportifs, de parcs d'attraction, d'aire de jeux et de sports , y compris ceux inférieurs à 2ha ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, ne pas être incompatible avec l'exercice de l'exploitation agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

ZONE AGRICOLE : A

- **Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.**
- **Sont autorisés les remblais, les affouillements et les exhaussements**, si dûment justifiés par des impératifs de fonctionnalité, d'exploitation agricole, à finalité de valorisation agricole et non de stockage de matériaux et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus de 3 pour 1. Un suivi agronomique et une remise en état agricole satisfaisante du site seront exigés.

- **Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager :**
Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
 - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
 - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).

- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation.
Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :
 - Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (hébergement touristique, restauration) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans les bâtiments existants ou accolés et dans la limite de 80m² de surface de plancher.
 - Les points de vente, les entrepôts liés au commerce des productions agricoles sous réserve d'être aménagées à l'intérieur des bâtiments existants dans la limite de 70 m² de surface de plancher, et seulement dans le cadre d'activités secondaires dans le prolongement de l'acte de production agricole.
 - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés au moins de 300m de l'un des bâtiments de l'exploitation.
 - Les serres agricoles pour les activités de maraichage.
 - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logement de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - ⊖ Composé d'un seul logement à usage d'habitat par exploitation. Ce logement pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés au bâtiment de l'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ce logement ne devra pas dépasser **80 m²** de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.

ZONE AGRICOLE : A

- Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine (sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire considéré. Ces annexes devront être accolées ou situées à moins de 10m de la construction principale à usage d'habitation.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
 - Sont autorisées pour les habitations présentant une surface de plancher de l'ordre de 50m² les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60m² de surface de plancher, et ce, dans le volume du bâtiment principal existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine (sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire considéré. Ces annexes devront être accolées ou situées à moins de 10m de la construction principale à usage d'habitation.
 - Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.
- **Complémentairement dans le secteur de continuité agricole écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.
- **Complémentairement dans le secteur de continuité aquatique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Dans le secteur de boisements rivulaires des cours d'eau, continuités écologiques terrestres et aquatiques à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Seuls sont autorisés :
 - Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

ZONE AGRICOLE : A

- Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves.
- **En STECAL n°1**
 - Les extensions limitées du bâtiment existant sont autorisées, uniquement à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- **En STECAL n°3**
 - Les stockages sont autorisés, uniquement à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles seront, implantées avec un recul minimum de 5 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées :

- Avec un retrait de 25 m minimum de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante : R.D. 1201 et 1203.
- Avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des autres RD.

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

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

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

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

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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

Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

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

ZONE AGRICOLE : A

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

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

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

Complémentaire en STECAL n°1 : la hauteur maximum est égale à la cote altimétrique du bâtiment existant.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

STECAL n°1 : l'extension possible ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour les bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none">- les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment ;- les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée ;- les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays ;- les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UC.

ZONE AGRICOLE : A

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les bâtiments agricoles	<ul style="list-style-type: none">- les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.- les teintes claires sont interdites.- le vieillissement naturel des matériaux est accepté.- les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UC.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	<p>Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>Composition : Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p>
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UC.

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

ZONE AGRICOLE : A

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires (telles que mentionnées dans l'OAP thématique B), est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE A7- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou espace piéton sécurisé de 1,60 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m (dont un trottoir ou un espace sécurisé pour piéton de 1,60m) en cas de sens unique.

ARTICLE A9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 - EAUX USEES

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

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.

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

Aucun raccordement aux Zones de Dissipation Naturelle (ZDN) ne pourra être réalisé et autorisé dans l'attente de leur régularisation au titre de la Loi sur l'eau.

9-3/ EAUX PLUVIALES

ZONE AGRICOLE : A

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9.3.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

ZONE AGRICOLE : A

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Non règlementé.

ZONE NATURELLE : N

TITRE 4 ZONES NATURELLES

N : ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

Cette zone comprend :

- **Secteur NE : secteur correspondant aux équipements publics et d'intérêt collectif**
- **Secteur NG : secteur de gestion des activités sportives et touristiques à vocation golfique**
- **Secteur Nzh : secteur correspondant aux zones humides.**
- **Secteur NL : secteur correspondant aux zones naturelles de loisirs.**

Cette zone comprend aussi un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : STECAL n°2 pour l'aménagement du Golf

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

ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

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

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

ZONE NATURELLE : N

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

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

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

2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf sauf en secteur Ng
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins

ZONE NATURELLE : N

- agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2-3-1- REGLE GENERALE HORS SECTEUR NZH :

- **Sont autorisés les équipements sportifs, les locaux techniques et industriels publics et assimilés, les autres équipements recevant du public dans les conditions suivantes :**
 - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.**
- **Sont autorisés les remblais, les affouillements et les exhaussements**, si dûment justifiés par des impératifs de fonctionnalité, d'exploitation agricole, à finalité de valorisation agricole et non de stockage de matériaux et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus de 3 pour 1. Un suivi agronomique et une remise en état agricole satisfaisante du site seront exigés.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations sont autorisées sous conditions :**
 - Sont autorisées pour les habitations présentant une surface de plancher de l'ordre de 50m² les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60m² de surface de plancher, et ce, dans le volume du bâtiment principal existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci. Cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.
 - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal qui seront d'une superficie cumulée de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour la ou les annexes ne donnant pas lieu à création de surface de plancher (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine (sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire considéré. Ces annexes devront être accolées ou situées à moins de 10m de la construction principale à usage d'habitation.
 - Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

ZONE NATURELLE : N

- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Complémentaire dans le secteur de continuité écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
 - Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

2-3-3- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- Sont autorisés les travaux et aménagements liés à des stationnements et aux équipements nécessaires à leur usage

2-3-3- EN SECTEUR NG UNIQUEMENT :

- Sont autorisés les travaux et aménagements, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement de l'activité golfique

2-3-4- EN SECTEUR NL UNIQUEMENT :

- Sont autorisés les travaux et aménagements, ainsi que les installations nécessaires aux loisirs récréatifs, les légers équipements sportifs

2-3-5- EN SECTEUR NZH UNIQUEMENT :

Seuls sont autorisés :

- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des zones humides
- les travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides et les travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique
- Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

2-3-6- EN STECAL n°2

- Seuls sont autorisés :
 - La création des restaurants, d'hébergements hôteliers et touristiques dans la limite de 500 m² de surface de plancher

2-3-7- DANS LES SECTEURS SOUMIS A OAP

OAP n°9 / SECTEUR NE / « Sous le chef-lieu»	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP
---	--

ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 5 m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées :

- o avec un retrait de 25 m minimum de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante : R.D. 1201 et 1203.
- o avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des autres RD.

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

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

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

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

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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

Les margelles des piscines et équipements techniques associés : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

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

ZONE NATURELLE : N

Pour les bâtiments agricoles autorisés, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9m au faitage**.

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

Les constructions annexes non accolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 4m.

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

EN STECAL n°3 : la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9m au faitage**.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

EN STECAL n°3 : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour toutes les constructions	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UC.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur UC.
---	--------------------------------------

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Règle générale	Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.
-----------------------	---

ZONE NATURELLE : N

	<p>Composition :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p>
--	---

5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

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

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires (telles que mentionnées dans l'OAP thématique B), est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

ARTICLE N7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

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

ZONE NATURELLE : N

Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat	2 places minimum par logement.
Bureaux, Industrie	Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Equipements	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Bâtiment forestier	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

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

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

8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m² de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir ou espace piéton sécurisé de 1,60 m. Cette largeur pourra être ramenée à 4,50 m (dont un trottoir ou un espace sécurisé pour piéton de 1,60m) en cas de sens unique.

ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

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

9.2 - EAUX USEES

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

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'être adapté au terrain, à la nature du sol et d'être conforme aux réglementations en vigueur. Dans tous les cas, la constructibilité sera conditionnée par la capacité du milieu récepteur.

Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.

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

Aucun raccordement aux Zones de Dissipation Naturelle (ZDN) ne pourra être réalisé et autorisé, dans l'attente de leur régularisation au titre de la Loi sur l'eau.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

9.3.1. REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

9.3.2. REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,

ZONE NATURELLE : N

- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**
 - Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**
 - Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Non réglementé.