



# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

**Commune de  
Saint-Just Chaleyssin**

## 4.1. Règlement (partie écrite)

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de la modification simplifiée n° 3 du PLU  
en date du 6 juillet 2018.

Le Maire,  
Isabelle HUGOU



# **S O M M A I R E**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE**

Article 1 -	Champ d'application territorial du plan	page 5
Article 2 -	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 5
Article 3 -	Division du territoire en zones	page 8
Article 4 -	Adaptations mineures de certaines règles	page 11
Article 5 -	Rappel de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme	page 11

### **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE** page 12

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Chapitre I -	Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	page 23
Chapitre II -	Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique	page 28

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone U « à vocation mixte »	page 30
Chapitre II -	Dispositions applicables à la zone Ui	page 41

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER**

Chapitre I -	Dispositions applicables aux zones AU et AUE	page 49
--------------	--	---------

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone A	page 54
--------------	--------------------------------------	---------

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I -	Dispositions applicables à la zone N	page 66
--------------	--------------------------------------	---------

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.**

**Le présent titre I est composé de deux parties :**

- Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

# SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JUST CHALEYSSIN.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols). Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme (créés par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ) rappelés ci-après et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :

**Art. R. 111-2 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art. R. 111-4 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques <sup>(1)</sup>.*

**Art. R. 111-26 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

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

**Art. L 111-11 :** *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

*Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.*

3.- L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime (modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) relatif au « principe de réciprocité » stipule :

*Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

4.- Articulation entre les règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

**Article L442-9** (modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du 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, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

**Article L442-10** (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

**Article L442-11** (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

#### 5 - Risques naturels :

Le territoire de SAINT-JUST CHALEYSSIN est concerné par des risques d'inondations (crues rapides des rivières, inondations de plaine et inondations en pied de versant), des risques de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, des risques de ravinements et ruissellements sur versant et des risques de mouvements de terrain (glissements de terrain, effondrements).

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes (information) du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est issu de la cartographie départementale de l'aléa réalisée en 2011 par le BRGM et du guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », celui-ci ayant permis de définir des dispositions réglementaires portées dans le présent document.

Les risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas réalisée en décembre 2014 à l'échelle du 1 / 5 000 par Alp'Géorisques conformément au « guide prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » (version 3.10 du 17 décembre 2009 établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Isère).

#### 6 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

#### 7 - Risques liés à la canalisation de transport de matières dangereuses :

La commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société du PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés, exploitée par la société TOTAL FRANCE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société TRAPIL.

Ces ouvrages constituent une servitude d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et la circulaire du 4 août 2006. Les zones de dangers (zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur un document graphique du règlement conformément aux fiches DRIRE en annexes du PLU.

La présence des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides impose, pour tout projet, la consultation des exploitants et la mise en place de précautions en accord avec ceux-ci visant à réduire les risques.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

### **Zones urbaines**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001).*



## **Zones à urbaniser**

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012).*

Il est à noter que le PLU ne comporte qu'une zone dite AU stricte correspondant au deuxième cas, non ouverte à l'urbanisation.

## **Zones agricoles**

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## **Zones naturelles et forestières**

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.*

**Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :**

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

**Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

**Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières**, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :

- a) des constructions ;
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

**Nota Bene concernant toutes les zones : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.**

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.
- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et doivent être définies les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices p) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- Des secteurs indicés Co contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
  - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
  - g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## **Article 5 - Rappel de l'article R 123-10-1 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Au vu de cet article, le présent règlement s'oppose à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## **SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES**

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « \* ».*

### **Accès**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **Affouillement - exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Alignement**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

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 (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

### **Annexes à l'habitation**

Les annexes sont des constructions ou bâtiments isolés, de petites dimensions et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, piscine, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Clôture**

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

## **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative, c'est-à-dire supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain et les piscines.

## **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

## **Défrichage**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## **Destinations des locaux (articles 1, 2, 12)**

Pour l'application des articles 1, 2 et 12 du règlement des zones, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et celles de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt. Elle inclut les résidences ou foyers seniors ou jeunes et résidences étudiants qui font l'objet de dispositions particulières en matière de stationnement. Elle comprend également les locaux et installations liés au fonctionnement de l'habitation, tels que les annexes (garage, abri de jardin, bûchers, etc.) et les piscines.

Cette destination inclut les chambres d'hôtes (cf définition ci-après « hébergement ») et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre (gîtes, meublés). Toutefois, cette activité spécifique liée au tourisme fera l'objet de dispositions particulières ; elle sera dénommée « hébergement en milieu rural ».

**Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette destination ne comprend pas les activités de location de chambres d'hôtes (avec leurs espaces liés et nécessaires) telles que définies au code du tourisme (article L.324-3), notamment limitées à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes, avec un accueil assuré par l'habitant (article D324-13). Cette activité est rattachée à l'habitation.

**Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, services, professions libérales, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes techniques de petites dimensions, où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Le logement (ou loge), sous réserve d'être nécessaire à la surveillance, ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aménagés dans le volume principal de l'activité et dans la limite de 20 % de la surface de plancher totale affectée à l'activité.

**Industrie :**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, mais aussi une seule loge ou un seul logement nécessaire à l'activité (justification à apporter lors de la demande). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Le seul logement (ou la seule loge), sous réserve d'être nécessaire à la surveillance, ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aménagés dans le volume principal de l'activité et dans la limite de 20 % de la surface de plancher totale affectée à l'activité.

**Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Agricole :**

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux locaux et installations affectés aux services publics, équipements petite enfance, scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs, d'enseignement, de santé, d'action sociale, de culte, etc...

## **Distance entre deux constructions sur une même propriété**

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

## **Emplacement Réservé**

### ***- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme***

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### ***- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme***

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### ***- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme***

Les droits de délaissements prévus par les articles L 152-2, L 311-2 ou L 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

## **Piscine**

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

## **Restauration d'une ruine**

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **La reconstruction à l'identique**

*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*



# Secteurs de mixité sociale

## 1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale ou un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif social à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet des servitudes « secteurs de mixité sociale » du Règlement.

## 2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. La servitude définie au présent article s'applique en cas de constructions nouvelles.

## 3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

# Stationnement automobile

## 1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

## 2. Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 150 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

## **Stationnement vélo**

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 12 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement.

## **Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## RESI

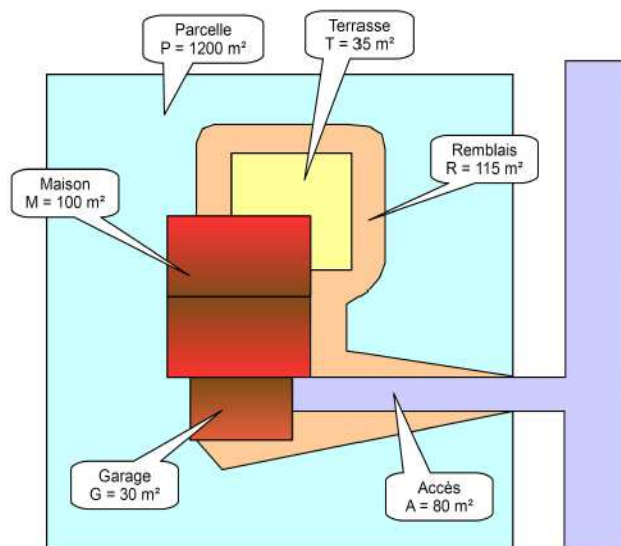
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



Exemple :

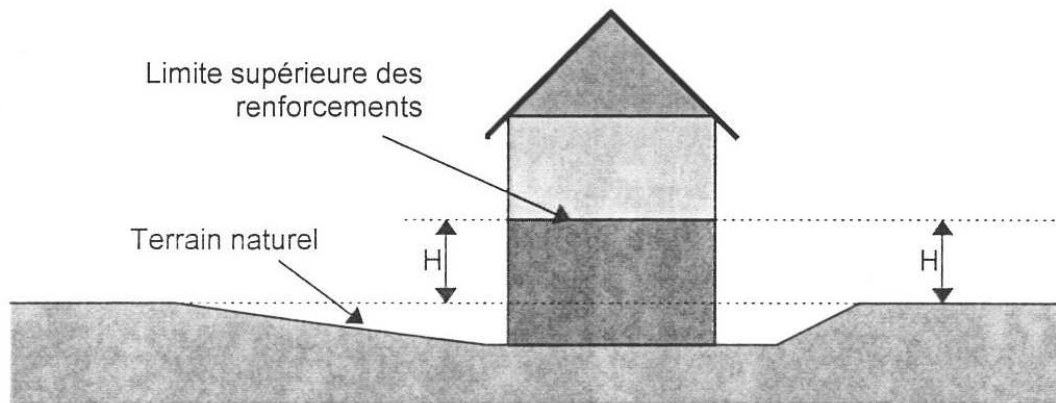
$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$\text{RESI} = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

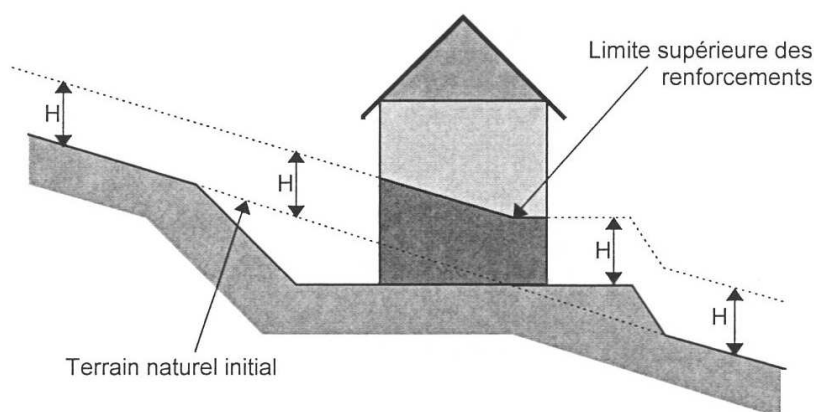
## Hauteur par rapport au terrain naturel

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



## Façades exposées

La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

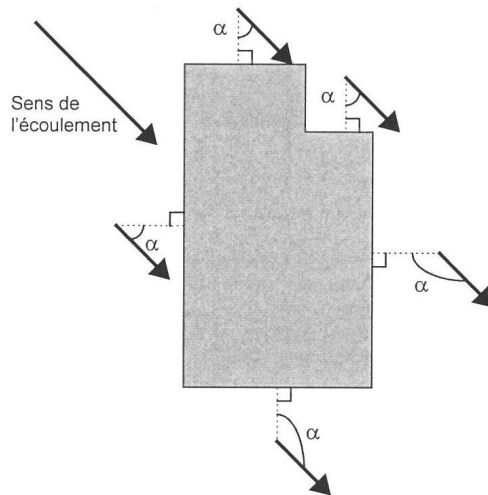
- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;

- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-dessous.



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

# **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL

Il est rappelé que :

- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes informatives du PLU (pièce 6), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur ;
- **la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux »** emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce 6) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bc liés à des risques de crue rapide des rivières,
  - Bi liés à des risques d'inondation de plaine,
  - Bi' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Bf liés à des risques d'effondrement,
  - Bg liés à des risques de glissement de terrain,
  - Bt liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels,
  - Bv liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RC liés à des risques de crue rapide des rivières,
  - RI liés à des risques d'inondation de plaine,
  - RF liés à des risques d'effondrement,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RT liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels,
  - RV liés à des risques de ravinement et ruissellement sur versant.

Les phénomènes de ruissellement généralisé, de faible ampleur et très diffus pouvant affecter la quasi-totalité des versants de la commune, ne sont pas traduits aux documents graphiques en sous-secteur de risque naturel. Toutefois, leur prise en compte justifie une prescription spéciale de « bon sens » lors de construction (cf fiche 1 présentée en pièce 6. Annexes informatives du PLU).

## Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. **Dans les secteurs indicés RF**, toute construction.
2. **Dans les secteurs indicés RG, RT et RV**, toute construction en dehors des exceptions définies à l'article 2 respectant les conditions énoncées à cet article.
3. **Dans les secteurs indicés RF, et RV**, tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, (après étude d'incidence pour les sous-secteurs RV).
4. **Dans les sous-secteurs indicés Bi', Bt, RG et RT**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
5. **Dans les sous-secteurs indicés RC et RI**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après, les aires de stationnement et le camping caravanage.
6. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, les sous-sols partiels.
7. **Dans les secteurs affectés par un ruissellement généralisé et dans les sous-secteurs indicés Bv**, les sous-sols.
8. **Dans les sous-secteurs Bg et RG**, toute infiltration.
9. **Dans les sous-secteurs Bc, Bi' et Bi**, les changements de destination de locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
10. **Dans les sous-secteurs RT et RF**, le camping caravaning, les aires de stationnement.
11. **Dans les sous-secteurs Bc**, les remblais.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

*Il est précisé que les hauteurs de surélévation fixées pour les sous-secteurs Bc<sub>1</sub>, Bc<sub>2</sub>, Bi'<sub>1</sub>, Bi et Bv sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas de réalisation d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.*

Sont admis sous conditions :

1. **Dans les sous-secteurs indicés Br**, à condition d'être admises dans la zone, les constructions sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines), soient possibles dans les réseaux existants, ou éventuellement dans un exutoire capable de les recevoir sans aggraver les risques ou en créer de nouveaux. En l'absence de réseaux ou d'exutoire hydraulique superficiel, il convient de respecter une distance minimale de quinze mètres entre tout bâtiment et le(s) point(s) de rejet. En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou des bâtiments voisins, le projet devra démontrer l'absence d'incidence sur son environnement proche. Les eaux de ruissellement (écoulements sur le terrain naturel ou sur les surfaces imperméabilisées) seront captées par un dispositif de drainage étanche situé à une distance minimale de deux mètres de toute construction.



2. **Dans les sous-secteurs indicés Bg et Bf**, à condition d'être autorisés dans la zone :
  - la construction sous réserve de :
    - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
    - s'adapter à la nature du terrain,
  - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
3. **Dans les sous-secteurs indicés Bc, Bi et Bi'** à condition d'être admises dans la zone, sont autorisés :
  - les constructions sous réserve que les parties utilisables soient situées à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, ou sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment équivalent à celui de la surélévation définie. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants\* et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables.
  - les hangars agricoles ouverts à condition d'être réalisés sans remblaiement,
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,30,
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel,
  - les clôtures\*, plantations\* et espaces verts effectuées sans remblaiement.
4. **Dans les sous-secteurs indicés Bc, Bi, Bi' et Bv**, à condition d'être admises dans la zone, sont autorisés les campings-caravanages sous réserve d'être mis hors d'eau.
5. **Dans les sous-secteurs indicés Bt**, à condition d'être admis dans la zone, sont autorisés :
  - les projets dont le RESI\*, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
    - inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation\* et leurs annexes,
    - inférieur ou égale à 0,50 pour les bâtiments d'activités artisanales\* ou commerciales\*, ou de bureaux\*,
  - les constructions à condition de :
    - surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel\*. Toutefois, pour les modifications de bâtiments existants\* et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, la surélévation à + 0,50 mètre n'est imposée que pour des équipements et matériels vulnérables,
    - adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
6. **En bordure de fossé, canal ou chantourne**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes, notamment en RC et RT : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés, notamment en RV : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
7. **Dans les secteurs affectés par un ruissellement généralisé**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient surélevées ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

8. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
9. **Dans les sous-secteurs indicés RC et RI**, sous réserve de l'absence de remblaiement :
- les clôtures\* à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
  - les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol\* totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
10. **Dans les sous-secteurs indicés RC, RG, RI, RT et RV**, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, avec la condition supplémentaire en RC et RI de répondre à des travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement :
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
  - b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
  - c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
  - d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines\* ne sont pas autorisés en sous-secteur RG,
    - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
  - e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
  - f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Rappel de l'article L211-7

*1.-Les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les syndicats mixtes créés en application de l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales\_sont habilités à utiliser les articles L. 151-36 à L. 151-40 du code rural et de la pêche maritime pour entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'il existe, et visant :*

- 1° *L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;*
- 2° *L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;*
- 3° *L'approvisionnement en eau ;*
- 4° *La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ;*
- 5° *La défense contre les inondations et contre la mer ;*
- 6° *La lutte contre la pollution ;*

- 7° La protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines ;*
- 8° La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ;*
- 9° Les aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;*
- 10° L'exploitation, l'entretien et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques existants ;*
- 11° La mise en place et l'exploitation de dispositifs de surveillance de la ressource en eau et des milieux aquatiques ;*

...

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE**

Il est rappelé que la commune est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société du PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures raffinés, exploitée par la société TOTAL FRANCE,
- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société TRAPIL.

Ces ouvrages constituent une servitude d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et la circulaire du 4 août 2006.

Pour l'oléoduc de Défense Commune, conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz nature, ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, l'étude de dangers a précisé les zones d'effets des phénomènes dangereux retenus.

Les zones de dangers (zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur les documents graphiques du règlement conformément aux fiches DRIRE et autres documents en annexes du PLU (pièce n° 5.1).

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones de dangers, le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves dues à un risque technologique. Tout projet devra prendre en compte la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides et nécessite la consultation de l'exploitant qui peut imposer, le cas échéant, la mise en place de précautions.

Sont notamment interdits :

1. les établissements recevant du public (ERP) d'une capacité de plus de 100 personnes,
2. les immeubles de grande hauteur (IGH).

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Dans les zones de dangers, le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves dues à un risque technologique. Tout projet devra prendre en compte la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides et nécessite la consultation de l'exploitant qui peut imposer, le cas échéant, la mise en place de précautions.

Sont notamment admis sous conditions particulières :

1. les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides.

# **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

## **« à vocation mixte »**

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat :

- Ua pour la partie agglomérée la plus dense du centre-bourg,
- Ub pour les parties agglomérées à proximité du centre-bourg, dont un sous-secteur Ubpe de protection de captage (périmètre de protection éloignée du captage Danone),
- Uc pour les parties agglomérées de plus faibles densités à proximité du centre-bourg,
- Ue correspond à une zone d'équipements, notamment de sport et loisirs, culturels, etc.

Le secteur concerné par des « Orientations d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice  $OA$  avec son numéro suivant le nom de la zone.

**Il est rappelé que dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les entrepôts.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les constructions et installations agricoles.

10. Les nouvelles constructions à usage industriel.
11. Les commerces **dans le secteur Uc**.
12. Le changement de destination des locaux à usage de commerce **dans le secteur Ua**.
13. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
14. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

## **Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ou à un risque technologique. Dans le secteur Ub, tout projet de nouvelles constructions autorisées devra prendre en compte la présence de la canalisation de gaz naturel qui imposera la mise en place de précautions en accord avec l'exploitant.

*En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions, extensions et installations à usage d'artisanat, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en particulier par rapport aux nuisances engendrées, et, **dans le secteur Ua**, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. **Dans le secteur UcoA2**, les aménagements et constructions devront respecter le schéma et les principes inscrits aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 3).
4. **Dans le secteur Ubpe**, toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, sous réserve de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource.
5. **Dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »\***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant, à minima, à 25 % la part des logements locatifs sociaux.
6. **Dans le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux »\***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude réservant ce secteur à un programme de logements locatifs sociaux.
7. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Le 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.1 – Accès\***

Les nouveaux accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3.2 – La voirie\***

##### 3.2.1 - Voirie nouvelle publique ou privée

Les voiries\* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement (cf article 13), d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

##### 3.2.2 - Les voies en impasse

L'aménagement d'une voirie\* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Elles seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectif de faire aisément demi-tour.



## **Article U 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### ***II – Assainissement***

#### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

**Dans le secteur Ubpe**, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, **sauf dans le secteur Ubpe**, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

#### **3 - Eaux de vidange des piscines**

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

### ***III – Electricité***

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **6.1 Règles générales**

Les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- dans une bande définie entre l'alignement et un recul de trois mètres en Ua,
- avec un recul minimum de cinq mètres en Ub, Uc et Ue.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

### **6.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

## **Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.*

### **7.1 – Règles générales**

En Ua et Ue, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

En Ub et Uc, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. Toutefois, pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, cette distance sera comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du secteur Ue qui en est le plus rapproché.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

### **7.2 – Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. En Ub et Uc, la construction sur limite séparative est autorisée pour :
  - les annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup> dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
  - pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, sous réserve d'être au droit de la limite Sud avec la zone Ue, les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres à l'égout de toit (hors acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse).
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
5. En Ua, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site, une implantation de la construction peut être admise soit sur deux limites séparatives latérales, soit entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour :
  - prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou chemins ou espaces publics (terrain d'angle notamment, chemin d'exploitation...),
  - réaliser du stationnement en souterrain.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance ne s'applique pas par rapport aux annexes et aux piscines.

## **Article U 9 - Emprise au sol des constructions**

Le Coefficient d'emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,70 dans le secteur Ua hors partie du bâtiment liée à du stationnement en sous-sol,
- 0,40 dans le secteur Ub, porté à 0,60 pour la réalisation du programme de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation prévus sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1),
- 0,30 dans le secteur Uc.

En Ue, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol\* (C.E.S.).

## **Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 12 mètres **dans le secteur Ua**,
- 7 mètres **dans les secteurs Ub et Uc**.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas.

## **Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

### **L'implantation**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

## **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois, en zone Ua, sous réserve que soit justifiée la qualité architecturale du projet, des débords différents ou l'absence de débord pourront être autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

## **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

## **Les clôtures**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur en maçonnerie enduite avec couvertine peut être autorisé :

- à « l'alignement », sous réserve de ne pas dépasser 1,70 mètre, sauf en prolongement d'un bâti ancien ou d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger sans toutefois dépasser 2 mètres.
- en limite séparative sans toutefois dépasser 2 mètres.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

## **Les boîtes aux lettres et coffrets techniques**

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

### **Les antennes et autres installations techniques**

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

## **Article U 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à vocation d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement, sauf logement locatif social où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

Toutefois, en Ua, en cas d'impossibilité technique démontrée et sous réserve de ne pas créer de surface de plancher, c'est à dire en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne pourra être imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

- 1 place banalisée par logement, sauf en zone Ua où, pour toute opération de plus de 5 logements, 1 place sera exigée pour 10 logements,
- 1 emplacement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (1 place par tranche entamée) de commerce appliqué à la surface de vente, de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement hôtelier,
- Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet au rez-de-chaussée accessible facilement depuis la voie publique d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

### **Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable, peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 20 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant. Cette superficie de 20 % d'espaces plantés est portée à 30 % en Uc. Elle est réduite à 10 % en Ua.

En cas de construction de logements usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quinze mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article U 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **14.1 Imperméabilisation des sols limitée**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 30 % en Ub,
- 50 % en Uc.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

#### **14.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif**

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

### **Article U 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.



## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit de zones équipées réservées aux activités économiques.

La zone Ui comprend des secteurs :

- Uipe et Uipr, à vocation industrielle concernée par une protection de captage (périmètres de protection rapprochée (pr) et de protection éloignée (pe) du captage Danone),
- Uia à vocation artisanale, dont un sous-secteur Uiape de protection de captage (périmètre de protection éloignée du captage Danone),
- Uicpe à vocation commerciale concernée par une protection de captage (périmètre de protection éloignée du captage Danone).

**Il est rappelé que dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

### SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public.
7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les nouvelles constructions à destination d'industrie **dans les tous secteurs Uia et Uic.**
9. Les commerces **dans la zone Uipe et le secteur Uia.**
10. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

## **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, et sous réserve complémentaire **dans les secteurs Uipe, Uipr, Uiape et Uicpe**, que toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, n'engendre pas de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, sont admis :

1. Les entrepôts.
2. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
3. **Dans les secteurs Uia et Uiape**, les halls d'exposition et de vente liés aux activités artisanales ou de bureaux sous réserve d'être intégrés aux bâtiments et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>, ainsi que les aires d'exposition et de vente à condition d'un traitement qualitatif des abords.
4. **Dans le secteur Uicpe**, les constructions à destination de commerce sous réserve de cellules de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. La réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure, petits ouvrages techniques, nécessaires aux services publics dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
6. Les clôtures.
7. Les aires de stationnement.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Le 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès\* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou de sécurité, ou sous réserve de sécurité des mouvements en entrée et sortie, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### ***II - Assainissement***

#### **1. - Eaux résiduaires industrielles**

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **2 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

**Dans les secteurs Uipe, Uipr, Uiape et Uicpe**, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **3 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, sauf dans les secteurs Uipe, Uipr, Uiape et Uicpe, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant.

### ***III – Electricité, téléphone et autres réseaux***

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

## **Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de cinq mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à trois mètres, portée à cinq mètres **en Uipe, Uiape et Uicpe.**

Toutefois, cette marge entre lots de la zone Ui, y compris secteurs, peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

## **Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale, hors tout, des constructions sauf équipements publics, est limitée à 12 mètres, portée à 14 mètres **en Uipe, Uipr, Uiape et Uicpe**.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Le projet pourra être refusé si le projet ne respecte pas un équilibre harmonieux entre les volumes et ne s'intègre pas dans son environnement.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale.

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les murs de soutènement sont admis sous réserve d'être intégrés à la conception architecturale du projet.

Afin de s'intégrer au site, **les constructions** doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit, sauf pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

**Les clôtures** à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés ponctuellement à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-avant et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif...).

La hauteur des clôtures\* est limitée à 1,60 mètre à l'alignement et à 2 mètres en limite séparative.

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

**Les annexes, dépôts, aires de stockage** ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD 36.

## Article Ui 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de modes doux de déplacement. Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 place pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôt,
- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'industrie,
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'artisanat,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux,
- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerces,

Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet au rez-de-chaussée accessible facilement depuis la voie publique.

## **Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Un nombre d'arbres minimum à planter sera exigé pour assurer l'insertion paysagère du projet, mais aussi la qualité environnementale du site.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Les haies végétales en clôture doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques privilégiant des essences locales.

## **SECTION III - SECTION IV – Autres obligations**

### **Article Ui 14 - Performances énergétiques et environnementales**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

### **Article Ui 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

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



# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AUpe et AUE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU. La zone AU est destinée à la réalisation d'un programme de logements (dont 25 % seront des logements locatifs sociaux), alors que la zone AUE est réservée au développement des espaces publics et nouveaux équipements publics le cas échéant. La zone AUpe pourrait permettre l'extension de la zone artisanale. Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant devront être inscrites, ou éventuellement précisées.

Les deux zones AU et AUE sont directement liées dans leur aménagement ; elles sont concernées par une « orientation d'aménagement et de programmation » globale correspondant à l'indice  $o_A$  suivant le nom des zones.

**Il est rappelé que dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article AU-AUE-AUpe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU-AUE-AUpe 2 sont interdites, notamment toute nouvelle construction et installation.

### Article AU-AUE-AUpe 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec vocation de la zone et les « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 3) :

1. La réalisation des équipements publics d'infrastructure.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics\*.

3. Les clôtures.
4. La construction d'un hangar agricole sous réserve de la démolition du hangar existant.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU-AUE-AUpe 3 - Accès et voirie**

Le projet peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Le 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article AU-AUE-AUpe 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I - Eau***

Non réglementé.

#### ***II - Assainissement***

##### **1 - Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

##### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ***III - Electricité***

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

## **Article AU-AUE-AUpe 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AU-AUE-AUpe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AU-AUE-AUpe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AU-AUE-AUpe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article AU-AUE-AUpe 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AU-AUE-AUpe 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout, porté à 10 mètres pour un hangar agricole.

## **Article AU-AUE-AUpe 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

**La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux** devra correspondre à un volume simple et s'inscrire dans le paysage environnant.

**L'implantation de la construction** devra respecter la topographie existante avant la construction. **Les exhaussements ou affouillements** seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

**Concernant les clôtures**, leur hauteur totale sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures\* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain ou agro-naturel. Elles sont constituées par du grillage simple ou en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture\* à claire-voie sont interdits.

D'autres clôtures\* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité.

## **Article AU-AUE-AUpe 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

## **Article AU-AUE-AUpe 13 - Espaces libres et Plantations**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article AU-AUE-AUpe 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article AU-AUE-AUpe 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Ai correspondant à une activité artisanale existante,
- An à enjeux environnementaux, et paysagers localement,
- Ape et Apv de protection du captage (Ape : périmètres de protection éloignée du captage Danone et du captage Plaine – Apv : périmètre de la zone sensible de vigilance du captage Danone),
- As à enjeux de milieux naturels avérés.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

**Il est rappelé que :**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

# SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. La réhabilitation des ruines.
3. **Dans les secteurs Ape et Apv**, sont de plus interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :
  - toute nouvelle construction y compris extension, et installation à l'exception de celles visées à l'article A 2,
  - tout nouveau point de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine à l'exception de ceux nécessaires au bénéficiaire de l'autorisation et après nouvelle autorisation préfectorale,
  - la création de plan d'eau, mare, étang ou retenue,
  - le dessouchage, le défrichage et le déboisement « à blanc ».
4. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.
5. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole\*, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation ; les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

**Dans le secteur An, et, dans les secteurs Ape et Apv** à condition de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, seuls sont admis :

- les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée.
  - les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs Ape et Apv**, elles seront admises à condition de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource.

3. Les pylônes, antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
4. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :
  - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - leur extension limitée, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division. Une surface supérieure ne pourra être admise que pour une extension liée à la création de locaux accessoires (véranda, garage, abri bois, etc.),
  - leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine, d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine.



5. **Dans le secteur Ai**, les extensions des installations existantes limitées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité artisanale existante.
6. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
7. Les clôtures\* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de plus limitées à 1,50 mètre **dans les sous-secteurs Co**, sauf pour les parcelles déjà bâties.
8. **Dans les secteurs Ape et Apv**, à condition d'être admis dans la zone (alinéas précédents), toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, sous réserve de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource.
9. **Dans le secteur As**, seuls sont admis les aménagements, équipements et installations limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte sous réserve d'être compatibles avec la préservation des enjeux naturels.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Le 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### ***II - Assainissement***

##### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

**Dans les secteurs Ape et Apv**, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de collecteur, les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la réglementation en vigueur.

## **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, **sauf dans le secteur Ape**, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

## **3 - Eaux de vidange des piscines**

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

## **III - Electricité**

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

## **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### **6.1 Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

## **6.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.1.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

### **7.1 – Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

### **7.2 – Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.1.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Pour l'ensemble du secteur Ai, l'emprise au sol totale des constructions et installations est limitée à 5 %.

L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup>, hors piscine, liées à un bâtiment d'habitation existant.

### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments à usage agricole,
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments à usage d'activité artisanale,
- 4 mètres pour les annexes aux habitations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

#### **L'implantation**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

### **Les clôtures (hors propriétés bâties)**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages et pourront être doublées par des haies. Toute partie maçonnée est interdite en dehors d'une fondation, elle ne dépassera pas la hauteur du terrain naturelle et ne sera pas visible. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE TECHNIQUES AGRICOLES, Y COMPRIS AUX HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS EVENTUELLEMENT ADMISES DANS LE CADRE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

#### **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)**

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

## **Article A 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

## **Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Pour les parcelles bâties ou aménagées, lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quinze mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, parcs, boisements ou arbres identifiés en éléments naturels remarquables du paysage aux « Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 3) seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de pratique agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Imperméabilisation des sols limitée des parcelles bâties ou aménagées**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

## **Article A 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# **TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, 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.

Elle comprend les secteurs :

- Ne
- NP et Npr de protection de captage ; NP pour le périmètre de protection immédiate et Npr pour le périmètre de protection rapprochée du captage Danone,
- Ns à enjeux de milieux naturels avérés.

Un sous-secteur identifié Zh correspondant à une zone humide.

### **Il est rappelé que :**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**
- **dans les zones de dangers liées aux canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

## SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

#### **Sont interdites :**

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article N 2. Sont visés :
  - Les affouillements ou exhaussements de sol\* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
  - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules,

- Les résidences mobiles de loisirs,
  - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
  - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
  - Les nouvelles constructions à usage agricole.
2. La réhabilitation des ruines,
3. **Dans les secteurs Npr et NP**, sont de plus interdits, de manière générale, tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à qualité de l'eau, et en particulier :
- toute nouvelle construction y compris extension, et installation à l'exception de celles visées à l'article N 2,
  - tout nouveau point de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine à l'exception de ceux nécessaires au bénéficiaire de l'autorisation et après nouvelle autorisation préfectorale,
  - la création de plan d'eau, mare, étang ou retenue,
  - le dessouchage, le défrichage et le déboisement « à blanc ».
4. En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.
5. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

**Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels**, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans les zones de dangers**, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
3. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.

4. Les pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.
5. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole d'une surface de plancher minimum de 100 m<sup>2</sup> à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :
  - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - leur extension limitée, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> calculée sur la base du bâtiment existant avant travaux et/ou division. Une surface supérieure ne pourra être admise que pour une extension liée à la création de locaux accessoires (véranda, garage, abri bois, etc.),
  - leurs annexes sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> hors piscine, d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
  - leur piscine.
6. Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales et d'un usage d'habitation et/ou d'artisanat compatible avec la zone agricole.
7. Les clôtures\* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de plus limitées à 1,50 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties.
8. **Dans les secteurs Npr et NP**, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation du captage ou compatibles avec la protection de captage.
9. **Dans le secteur Ns**, seuls sont admis les aménagements, équipements et installations limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire) sous réserve d'être compatibles avec la préservation des enjeux naturels.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Le projet peut 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 ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.

Le 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***I- Eau***

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## **II - Assainissement**

### **1.- Eaux usées**

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

**Dans les secteurs Npr et NP**, tout dispositif de rejet devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 - Eaux pluviales**

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, **sauf dans les secteurs Npr et NP**, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant.

### **3 - Eaux de vidange des piscines**

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

## **III - Electricité**

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### **6.1 Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

### **6.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.1.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

### **7.1 – Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

### **7.2 – Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.1.

2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisées à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup>, hors piscine, liées à un bâtiment d'habitation existant.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes aux habitations.

### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

#### **L'implantation**

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.

La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

### **Les clôtures (hors propriétés bâties)**

Les clôtures éventuelles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages et pourront être doublées par des haies. Toute partie maçonnée est interdite en dehors d'une fondation, elle ne dépassera pas la hauteur du terrain naturelle et ne sera pas visible. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit.

### **Les toitures**

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

### **Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)**

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

### **Les clôtures des propriétés bâties**

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930, Y COMPRIS BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION)**

Pour ces bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

### **ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

## **Article N 12 - Stationnement**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé une place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement.

## **Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Pour les parcelles bâties ou aménagées, lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmillie, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quinze mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, parcs, boisements ou arbres identifiés en éléments naturels remarquables du paysage aux « Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 3) seront conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de pratique agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

## **SECTION III - Autres obligations**

### **Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales**

#### **Imperméabilisation des sols limitée des parcelles bâties ou aménagées**

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables\* proportionnelle à la surface du terrain fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

### **Article N 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.