

ARS - SUR  
FORMANS  
DOMBES SAÔNE VALLÉE



PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE D'ARS-SUR-FORMANS

Pièce n°3.1 : Règlement écrit  
APPROBATION





|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS .....</b>   | <b>5</b>  |
| Article 1 - Champ d'application territoriale.....   | 5         |
| Article 2 - Division du territoire en zones.....  | 5         |
| Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique .....  | 6         |
| Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....   | 6         |
| Article 5 - Droit de préemption urbain.....   | 7         |
| Article 6 – Définitions issues du lexique national.....   | 7         |
| Article 7 – Définitions supplémentaires.....  | 9         |
| Article 8 - Destinations et sous-destinations .....   | 16        |
| <b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</b>  | <b>19</b> |
| Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 .....   | 19        |
| Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 .....   | 20        |
| Les risques .....   | 21        |
| <b>TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES<br/>CONSTRUCTIONS .....</b>                   | <b>23</b> |
| Prescriptions générales applicables à toutes les constructions.....   | 23        |
| Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions<br>bâtes depuis 1960..... | 29        |
| Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens .....   | 31        |
| Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris<br>agricole).....               | 36        |
| Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif et<br>services publics.....      | 37        |
| <b>TITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>  | <b>39</b> |
| U article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....  | 40        |
| U article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....  | 42        |
| U article 3 Équipement et réseaux .....   | 49        |
| <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>  | <b>53</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA.....</b>   | <b>54</b> |
| 1AUa -article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                                      | 54        |
| 1AUa - article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....  | 56        |
| 1AUa - article 3 Équipement et réseaux .....  | 59        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT .....</b>  | <b>62</b> |
| 1AUt - article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....                                      | 62        |
| 1AUt - article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....  | 64        |
| 1AUt - article 3 Équipement et réseaux.....   | 66        |
| <b>TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>  | <b>69</b> |



|  |           |
|--|-----------|
| A article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....  | 70        |
| A article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....               | 72        |
| A article 3 Équipement et réseaux.....   | 74        |
| <b>TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>                    | <b>77</b> |
| N article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ..... | 78        |
| N article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....               | 80        |
| N article 3 Équipement et réseaux.....   | 82        |
| <b>ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT .....</b>  | <b>85</b> |
| Nuanciers Dans les zones Ua, Ueh et Ub : .....   | 85        |
| Nuanciers dans les autres zones .....  | 87        |



# TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune **d'Ars-sur-Formans**.

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (article R151-18 du Code de l'Urbanisme) :

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.

Zones à urbaniser (article R151-20 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme)

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.



### Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme)

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 :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

### Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

### Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« 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° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme.



## Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 6 – Définitions issues du lexique national

*D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

### Annexe

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

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### Construction

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

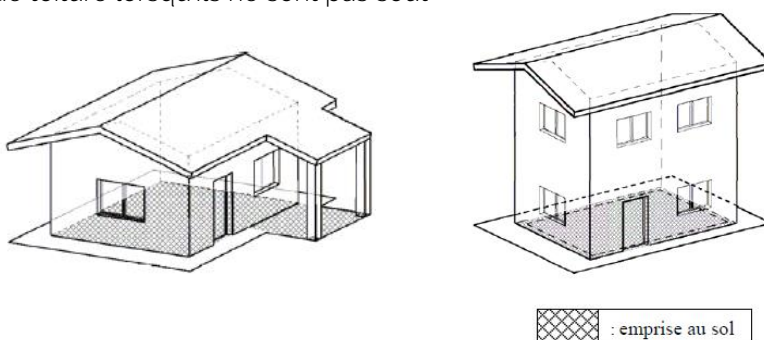
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

### Construction existante

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

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit

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

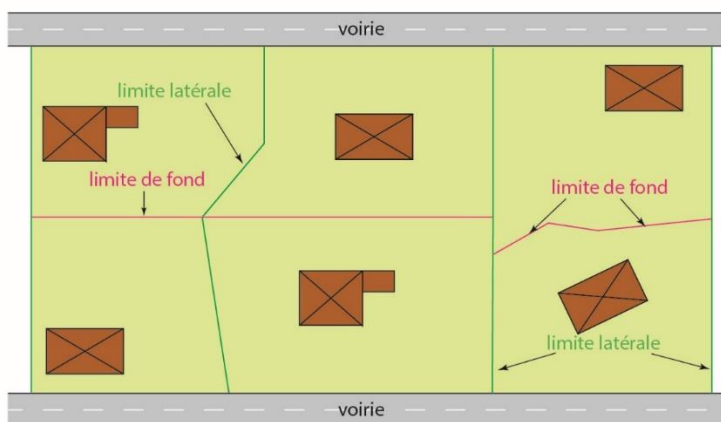
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## Limites séparatives

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





### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

## Article 7 – Définitions supplémentaires

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que 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.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

### Alignement

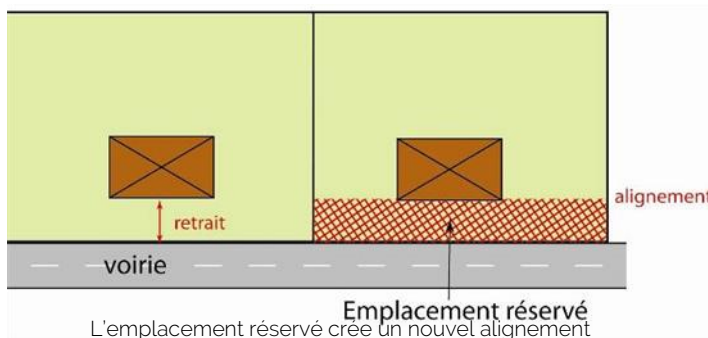
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).



L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

*Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avant toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.*



### Aménagement

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

### Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

### Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

### Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, 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 et substitution d'essences forestières.

### Défrichage

Les défrichements et 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.

### Emplacement Réservé (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.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

#### Espaces boisés classés

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après) et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

##### - Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage



- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

### Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

### Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une [façade](#) (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### Mur de soutènement

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.50m.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.



### Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### Reconstruction à l'identique (article L111-15 du Code de l'Urbanisme)

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.

### Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

### Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

### Servitude et emplacement réservé (au titre de l'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 ;

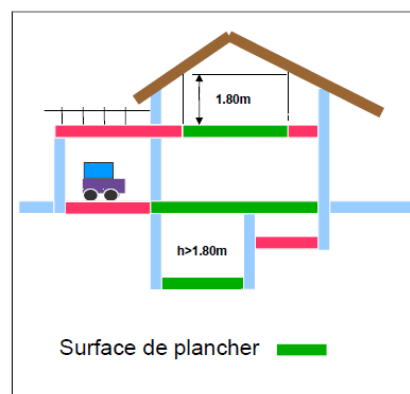
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un 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. »



### Surface de plancher (Art. R112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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



### La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

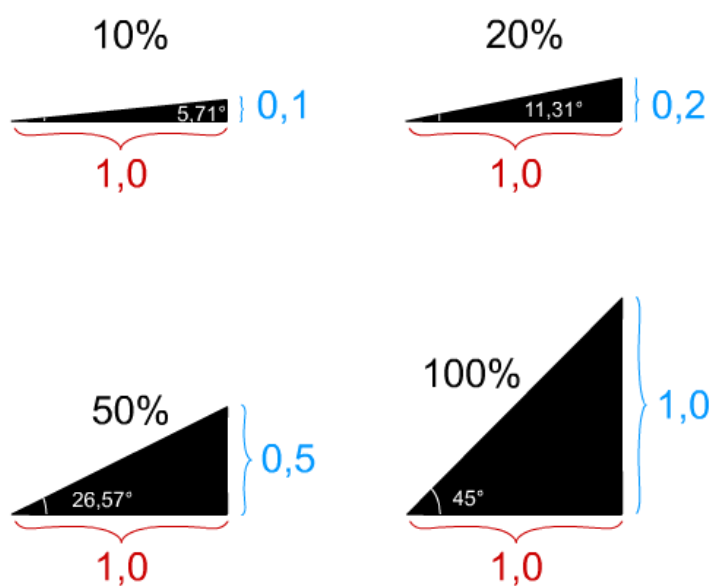
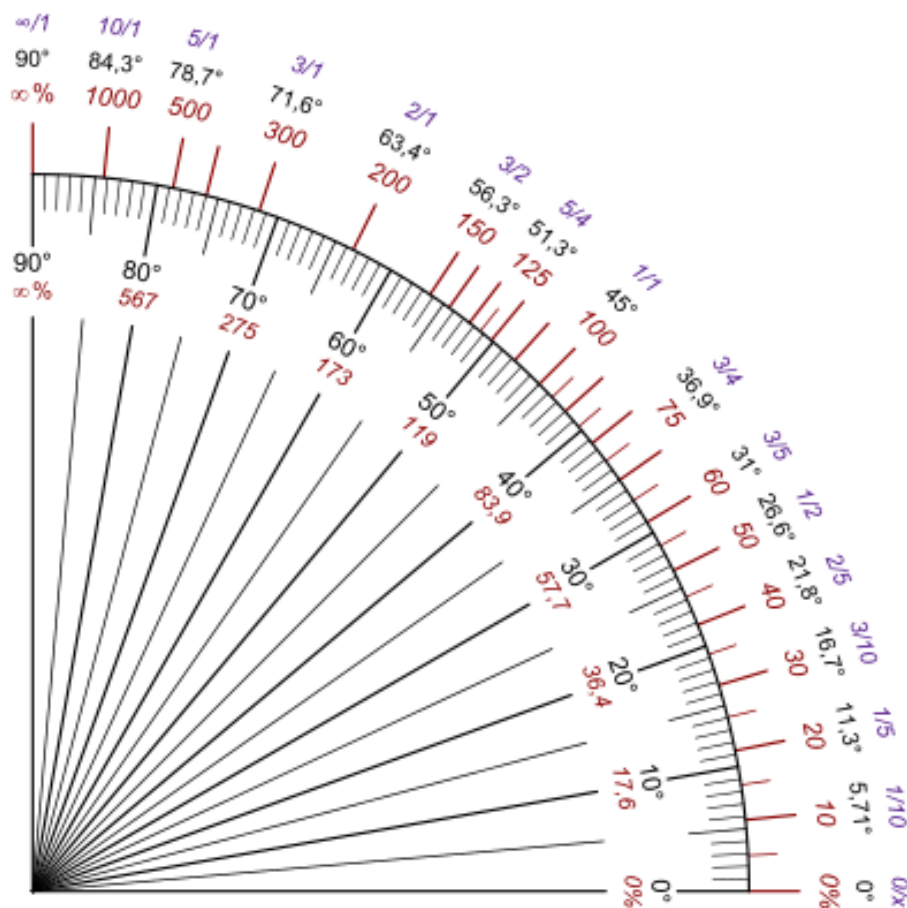
Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



## Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Rappel du rapport degré / pourcentage



## Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations des constructions

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et





industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.



- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Des boisements**

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz) et les accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable. Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes sur place ou proximité immédiate, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Dans ces secteurs sont autorisés les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres.

- **Les arbres isolés et alignements végétaux**

Ces arbres identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits.

- **Les parcs et jardins**

Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes

- **Les éléments bâtis**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf en cas d'impossibilité majeure à les conserver dûment justifiée, dans ce cas un permis de démolir est exigé, il pourra être refusé au regard de la valeur patrimoniale, historique ou paysagère du bâti ou de l'élément architectural identifié. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture traditionnelle d'origine.

Ces éléments identifiés font l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique. Il convient de s'y référer.



## Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques.

- **Pour les zones de fonctionnalités écologiques :**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. En cas d'abattage, une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

Cette trame intègre des zones humides :

Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.



## Les risques

### Risques d'inondation

Le règlement graphique identifie par une trame des secteurs exposés au risque d'inondation.

Dans ces secteurs :

Sont autorisés sous réserve que le règlement de la zone du PLU l'autorise :

- Sous réserve 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,
- 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,
- Les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve 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 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,
- Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - Les stationnements de plein air
  - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques,
  - Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### Risques liés au transport de gaz

La commune est concernée par la présence du risque lié aux canalisations de transport de gaz. Ce risque est pris compte dans le cadre des servitudes d'utilité publique. La servitude impose des restrictions d'utilisation du sol, elle est annexée au PLU comme toute SUP. Elle s'applique quel que soit le règlement du PLU.



À titre d'information, sont rappelés les éléments suivants de la SUP en vigueur au moment de la réalisation du PLU. Toutefois une SUP peut évoluer, aussi il convient de toujours se référer directement à celle-ci pour son application.

**En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :**

**SUP 1 :** La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

**SUP 2 :** Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**SUP 3 :** Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Se référer aux détails de la servitude en annexe du PLU.



## TITRE 3 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Ce titre met en place des prescriptions selon les thématiques suivantes :

- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Restauration des bâtiments anciens
- Les bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les palettes de la commune

**NB : Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé dans le présent titre est autorisé sans conditions particulières.**

### Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 35% et ceux-ci devront être plantés

Les enrochements sont autorisés sauf dans la zone Ua et dans la zone Ueh où ils restent interdits. Leur intégration dans le site devra être recherchée : taille des roches réduite et couleur des roches se rapprochant de la couleur du pisé local. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;

Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;


Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

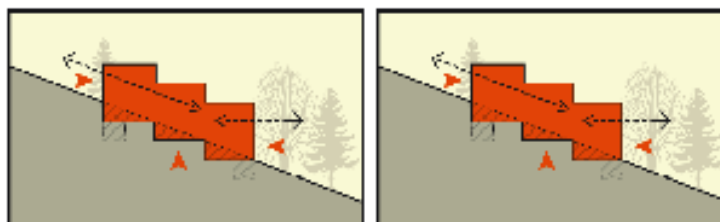


## Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

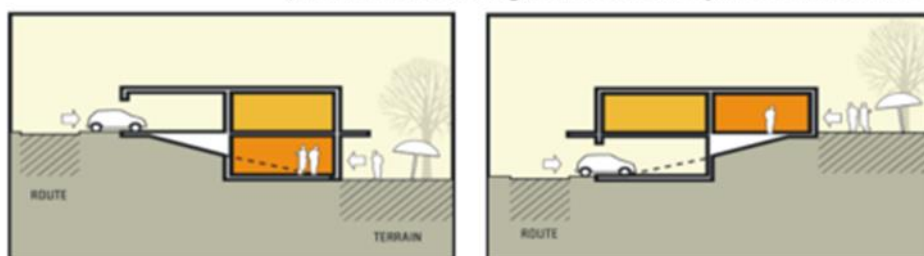
 **Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente**



Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture*  
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

 **Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture**



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC-CAUE-38,-73)

## Les clôtures

### Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

### Nouvelles clôtures

- Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

- Aspect

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage souple en zones UA et Ueh,
- Soit d'un grillage rigide ou souple pour les autres zones. En cas de doublage du grillage seuls les matériaux naturels sont autorisés.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés (pour toutes les zones), d'une hauteur maximale de





1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m

- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture quand la construction principale est implantée en limite de parcelle. Cette proportion est portée à 50% lorsque la construction principale est implantée en retrait des limites de la parcelle. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Soit de gabions (sauf en zones Ua et Ueh où ils sont interdits), limités à 1.80m de hauteur et entrecoupés de systèmes à claire voie dans une alternance avec un rapport 2/3 gabions, 1/3 claire voie. Ils seront limités à 30% de la totalité du linéaire de clôture quand la construction principale est implantée en limite de parcelle. Cette proportion est portée à 50% lorsque la construction principale est implantée en retrait des limites de la parcelle.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés et d'essence locale.

● Clôtures interdites :

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives
- Les composites et toute imitation : fausse brique, fausse pierre, fausse végétation, faux bois...

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :



Illustrations de clôtures préconisées :

- Haies vives d'espèces variées :



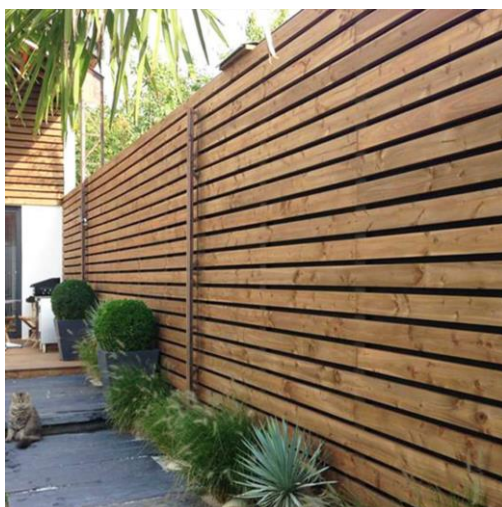
- Clôture végétale sur substrat



- Plantes grimpantes sur treillis



- Palissades en bois à claire voie



- Clôtures mixtes :

Palissade bois et végétalisation ou palissades bois et schistes



- Treillis rigide avec remplissage à lames en bois (et non en composite)



- Lames métalliques à claire voie



## Énergies renouvelables

### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou suivre la pente de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade,
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade
- Les panneaux solaires sont limités à 75% de la surface du pan de toiture concerné. Dans les zones Ua et Ueh ils sont limités à 6 m<sup>2</sup> sur la toiture principale, ils sont non limités sur un bâtiment annexe non visible du domaine public.
- Pour toutes les constructions : les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile romane ou des autres tuiles traditionnelles locales sont autorisées sur l'intégralité de la surface de la toiture,

### Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses sont autorisés sans prescription spécifique.

### Panneaux solaires en façades

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures.

### Panneaux solaires sur le terrain

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler ou de les rendre moins perceptibles

### Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie. Elles seront masquées par une porte en métal ou en bois à peindre.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue

Le stockage des conteneurs doit être prévu à l'intérieur des constructions ou sur les parties privatives.

### Annexes et locaux accessoires

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m.

En cas de petite volumétrie telle que définie, l'aspect extérieur n'est pas réglementé.

Si la volumétrie est plus importante : Les annexes et locaux accessoires devront être réalisées, avec le même aspect que le bâtiment principal ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre, enduit de finition fine respectant la palette de couleurs mise en place..).



## Prescriptions particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux constructions bâtes depuis 1960

### Toitures

- **Toitures avec pentes**

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures avec pentes devront présenter des pentes minimales de 30% et maximales de 50%.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.40 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords.

Les toitures à pentes devront présenter 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, les extensions et les annexes aux habitations. Les toitures à 4 pentes sont autorisées uniquement pour les volumes à R+1 minimum avec une ligne de faitage supérieure à un tiers de la longueur du bâtiment.

Pour les toitures à pentes, la couverture est la tuile canal ou la tuile romaine. Toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc., ...).

La couleur est soit rouge, soit rouge vieilli, soit rouge nuancé.

Terre cuite rouge



Terre cuite rouge vieilli



Terre cuite rouge nuancé



- **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité (terrasses accessibles).

- **Exceptions à la règle :**

La pente et le type de couverture ne sont pas réglementés pour les vérandas ainsi que pour les petites volumétries. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m.

### Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.



Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, aucune autre tuyauterie n'est admise en façade, en cas de réhabilitation elles devront être disposées de façon la moins visible possible.

Les piliers seront sobres (les colonnes et chapiteaux sont interdits).



En zone Ua et Ueh, seuls les enduits talochés sont autorisés. Dans toutes les autres zones, les enduits seront de finition fine (gratté fin, gratté moyen ou taloché) et la couleur devra respecter la palette mise en place.



**GRATTÉ FIN**



**GRATTÉ MOYEN**



**TALOCHÉ**

#### Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (lambrequins).

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée en annexe du présent règlement

*Illustrations de lambrequins :*



## Prescriptions particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme anciens les bâtiments édifiés avant 1960.

### Toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faitage dans le même sens qu'initialement.

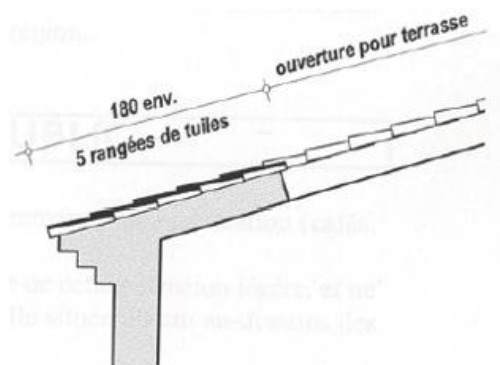
Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vider : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Toutefois sont autorisées des terrasses partielles dans les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faitage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
- Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
- Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
- Les rives de toit en pignons doivent être maintenues avec au moins 3 rangs de tuiles depuis le pignon



Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine. Ainsi : lorsque la tuile creuse ancienne est déjà présente, elle sera réutilisée. À défaut de tuile creuse existante, la tuile romane (à grande ondes) de couleur naturelle rouge sera mise en œuvre.

Cas particulier : les couvertures existantes actuellement en ardoise, ainsi que les combles brisés « à la Mansart » doivent être restaurés en utilisant les mêmes matériaux.

## Volumes et façades

Les volumes ne seront ni arasés ni surélevés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon...) est interdite.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées en bon état. En zone Ua et Ueh, seuls les enduits talochés sont autorisés. Dans toutes les autres zones, les enduits seront de finition fine (gratté fin, gratté moyen ou taloché) et la couleur devra respecter la palette mise en place. Sur le pisé ils seront réalisés à la chaux.



Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Toutefois des murs en moellons de pierre présentant une disposition régulière, en lits sensiblement horizontaux, pourront rester apparents dans la mesure où le « caractère rustique » ou l'ancienneté de la façade le justifieraient.

Le pisé en bon état et bien protégé (débords de toits, soubassements en pierres, briques ou galets) pourra rester apparent,

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment, Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et annexée au règlement,

Les conduits de cheminée anciens seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Si l'immeuble comporte des éléments anciens susceptibles d'une mise en valeur, ceux -ci devront être restaurés : encadrements en pierre, arcades, pierres sculptées, pierres charretières, niches ) statuaire...





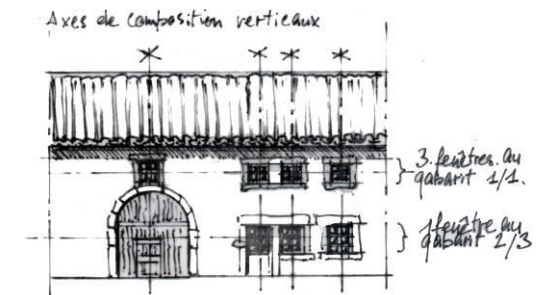
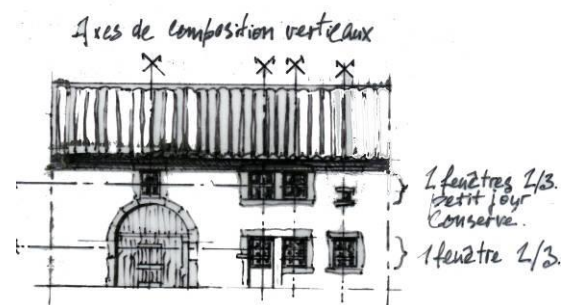
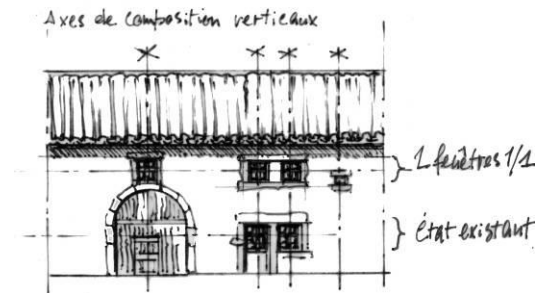
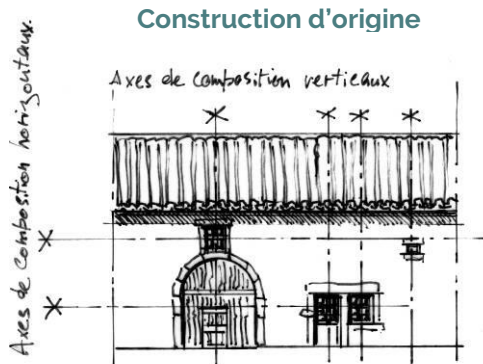
## Typologies de percements possibles

### Percements

La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade des maisons de ville était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan).

Les percements participant au caractère de la façade, devront être conservés ou restaurés. Les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches existants sur le même étage. Ils seront axés avec les percements des étages. Les baies horizontales sont interdites sur la rue. Si nécessaire et en particulier en cas de vitrine commerciale la baie existante pourra être doublée en la reproduisant à l'identique séparée de la première par un jambage ou poteau de 20 à 30 cm de largeur.

Illustration :



## Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

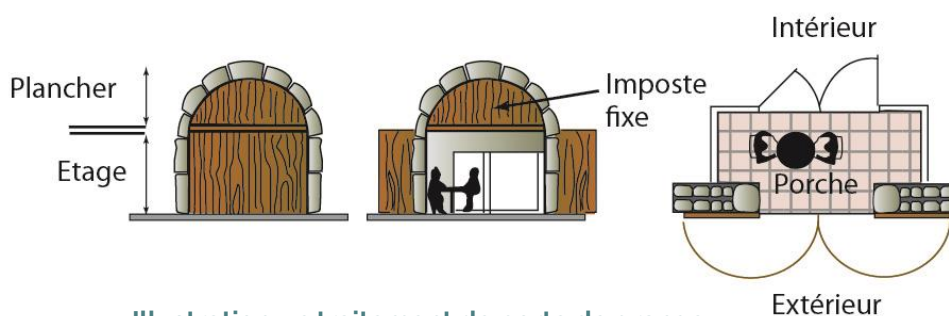


Illustration un traitement de porte de grange

## Menuiseries- Ouvertures

- Ouvertures

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

- Fenêtres

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les menuiseries à un seul grand carreau par vantail sont proscrites. Les fenêtres seront de 6 à 8 carreaux carrés (soit 3 ou 4 carreaux par vantail). 2 carreaux par vantail sont admis dans les proportions deux tiers/un tiers selon les principes des schémas ci-contre à valeur illustrative.

Elles peuvent être à 4 carreaux (2 par vantail) si la baie est de forme carrée.



Fenêtres admises

- Volets

Les volets à lamelles sont autorisés, les volets pleins ne comporteront pas d'écharpe en « Z »

Les volets roulants ne sont pas autorisés en zone Ua et Ueh. Dans les autres zones, ils sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin. Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant,

Les jalousies et brise-soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement

- Les portes d'entrée :

Les portes d'entrées anciennes seront conservées et restaurées dans la mesure du possible. En cas de nouvelle porte, le modèle devra s'inspirer des modèles anciens locaux.

- Gardes corps et ferrures

Les gardes corps et ferrures anciennes seront conservées et restaurées. Pour les créations, il conviendra de s'inspirer des modèles anciens les plus simples : simple barreaudage vertical en fer plein maintenu par 3 lisses horizontales. Les ferrures extérieures seront peintes dans un ton neutre mais pas en noir pur. Les ferrages des menuiseries seront peints dans le même ton que la menuiserie.

- Anciennes devantures

Si une devanture en bois est encore présente, elle doit être conservée et restaurée. Les devantures seront peintes dans les tons de gris ou d'ocre foncé (le blanc, le noir et le gris anthracite sont proscrits).



## Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)

### Toitures

Leur pente doit être au maximum de 50%.

Le faitage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture ne sont pas concernés par cette disposition.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge, rouge vieilli ou rouge nuancé.

Terre cuite rouge



Terre cuite rouge vieilli



Terre cuite rouge nuancé



Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures terrasse sont autorisées sans prescription particulière.

### Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades,

En cas d'enduits ils seront de finition lisse : gratté fin, gratté moyen ou taloché.



**GRATTÉ FIN**



**GRATTÉ MOYEN**



**TALOCHÉ**

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement



## Menuiseries

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement

## Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées)

## Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

## Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle.

## Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics

### Toitures

Leur pente doit être au maximum de 50%.

Le faitage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture ne sont pas concernés par cette disposition.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être rouge, rouge vieilli ou rouge nuancé.

Terre cuite rouge



Terre cuite rouge vieilli



Terre cuite rouge nuancé



Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures terrasse sont autorisées sans prescription particulière.



## Façades

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen ou taloché.



Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée en annexe du présent règlement

## Menuiseries

Les couleurs devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée en annexe du présent règlement

## Les entrées des parcelles

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

## Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.



## TITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua : secteur de centralité historique multifonctionnelle ;
- La zone Ub : secteur à dominante résidentielle autour de la centralité ayant des formes urbaines dominantes historiques ;
- La zone Uc : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire ;
- La zone Ud : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes d'habitat collectif ;
- La zone Ue : secteur principalement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La zone Ueh : secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux hébergements ;
- La zone Ui : Secteur principalement dédiés aux activités économiques non commerciales ;
- La zone Ut : secteurs principalement dédiés aux activités et hébergements touristiques.



## U article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Destinations et sous destinations :

| Destination  | Sous destination   | Ua  | Ub  | Uc  | Ud  | Ue  | Ueh | Ui  | Ut  |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Habitation</b>  | Logement   | V   | V   | V   | V   | V*5 | V*5 | V*7 | V*9 |
|  | Hébergement  | V   | V   | V   | V   | X   | V   | X   | X   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | V*1 | V*2 | X   | X   | X   | X   | V*8 | X   |
|  | Restauration   | V   | X   | X   | X   | X   | V   | V   | V   |
|  | Commerce de gros   | V   | X   | X   | X   | X   | X   | V   | X   |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | V   | V*3 | V*3 | V*3 | X   | X   | V   | X   |
|  | Hôtel  | V   | X   | X   | X   | X   | V   | V   | X   |
|  | Autres hébergements touristiques   | V   | V*2 | V*2 | V*2 | V   | V   | X   | V   |
|  | Cinéma   | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | X   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | X   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V   | V   | V   | V   | V   | V   | V   | V   |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | X   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | X   |
|  | Équipements sportifs   | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | V   |
|  | Autres équipements recevant du public  | V   | V   | V   | V   | V   | V   | X   | X   |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   |
|  | Exploitation forestière  | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | X   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | X   | V*3 | V*3 | V*3 | X   | X   | V   | X   |
|  | Entrepôt   | X   | X   | X   | X   | X   | X   | V   | X   |
|  | Bureau   | V   | V*4 | V*4 | V*4 | X   | X   | V   | X   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | V   | X   | X   | X   | V   | V   | V   | X   |



## Autres usages

| Usages   | Ua | Ub | Uc | Ud | Ue  | Ueh | Ui | Ut |
|--|----|----|----|----|-----|-----|----|----|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X  | X  | X  | X  | V   | X   | X  | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X  | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X  | V  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X  | V  | X  | X  | X   | X   | X  | X  |
| Les ICPE soumises à déclaration  | X  | X  | X  | X  | V*6 | V*6 | V  | X  |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | X  | X  | X  | X  | V*6 | V*6 | V  | X  |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions

**N°1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

**N°3 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant plus extension)

**N°4 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°5 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°6 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

**N°7 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existant et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

**N°8 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°9 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Ut considérée et sous réserve d'être implantées à moins de 50m de l'accueil existant (distance mesurée au nu extérieur des murs au point le plus rapproché des constructions).



## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

### Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

### Mixité sociale

Les zones Ua, Ub, Uc, Ud, sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. À ce titre dans tout programme à partir de 11 logements construits ou de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement créée, 20 % au minimum du nombre de logements et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créée, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

## U article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1- Hauteur

##### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

##### Dispositions applicables à toutes les zones U

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.



### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur   |
|------|---|
| Ua   | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 10 m à l'égout du toit.<br><br>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit. |
| Ub   | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 10 m à l'égout du toit.<br><br>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit. |
| Uc   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.   |
| Ud   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 10m à l'égout du toit.  |
| Ue   | La hauteur n'est pas réglementée.   |
| Ueh  | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 10 m à l'égout du toit.<br><br>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit. |
| Ui   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10m à l'égout du toit.   |
| Ut   | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.   |

### 2-1-2 – Implantation

#### Dispositions applicables à toutes les zones U

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées.

Pour les piscines : il est exigé une implantation à une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie. L'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.



### Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

| Zone | Conditions d'implantation  |
|------|--|
| Ua   | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.<br><br>Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie. |
| Ub   | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.<br><br>Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie. |
| Uc   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.<br><br>Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faitage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens.  |
| Ud   | Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.  |
| Ue   | Implantation libre   |
| Ueh  | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.<br><br>Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie. |
| Ui   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.   |
| Ut   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.   |

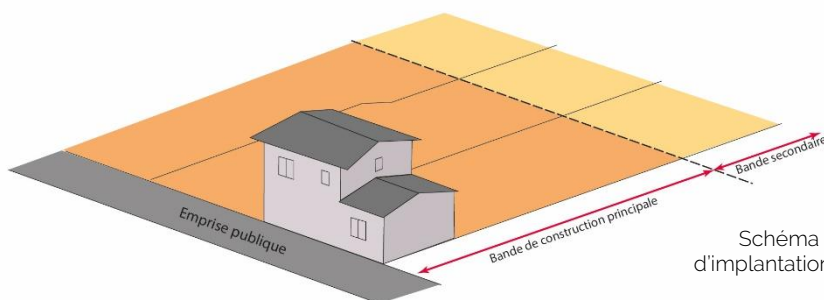


Schéma illustratif des bandes d'implantation principale et secondaire



- Implantations par rapport aux limites séparatives

| Zone | Conditions d'implantation  |
|------|--|
| Ua   | <p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m.</p> <p>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li> <li>• Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li> <li>• Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)</li> </ul> |
| Ub   | <p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m.</p> <p>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li> <li>• Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li> <li>• Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)</li> </ul> |
| Uc   | <p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li> <li>• Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li> <li>• Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)</li> </ul>   |
| Ud   | <p>Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5m des limites séparatives.</p>   |
| Ue   | <p>Implantation libre</p>  |
| Ueh  | <p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est de H/2 avec au minimum 3 m.</p> <p>Au-delà de cette bande d'implantation principale (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li> <li>• Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li> <li>• Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée</li> </ul>  |



|    |  |
|----|--|
|    | sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses) |
| Ui | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5m des limites séparatives.  |
| Ut | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5m des limites séparatives.  |

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

| Zone | CES maximal autorisé   |
|------|--|
| Ua   | Non réglementé   |
| Ub   | Non réglementé   |
| Uc   | Le CES maximal est de 30% de la parcelle d'opération ou partie de parcelle d'opération située en zone Uc |
| Ud   | Non réglementé   |
| Ue   | Non réglementé   |
| Ueh  | Non réglementé   |
| Ui   | Non réglementé   |
| Ut   | Non réglementé   |

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

| Zone | Conditions d'implantations  |
|------|---|
| Ua   | Non réglementé  |
| Ub   | Non réglementé  |
| Uc   | <p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Aux extensions limitées des constructions existantes.</li> </ul> |
| Ud   | Non réglementé  |
| Ue   | Non réglementé  |
| Ueh  | Non réglementé  |
| Ui   | Non réglementé  |
| Ut   | Non réglementé  |



## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dispositions applicables à toutes les zones U

#### Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 100% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

#### Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 6 logements et/ou de 2 lots, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions   |
|------|--|
| Ua   | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.   |
| Ub   | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m <sup>2</sup>  |
| Uc   | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m <sup>2</sup>  |
| Ud   | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 30% de la surface de la parcelle   |
| Ue   | Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 5m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, |
| Ueh  | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.   |
| Ui   | Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 5m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, |
| Ut   | Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 5m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande, |

#### *Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :*

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin



d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

## 2.3 Stationnement

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions  |
|------|---|
| Ua   | <p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien des capacités de stationnement automobile existantes pour la création de logements dans le cadre de la réhabilitation ou d'un changement de destination.</li> <li>• Pour la construction neuve, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement</li> <li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li> <li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</li> </ul>           |
| Ub   | <p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 1 place de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li> <li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</li> </ul> |
| Uc   | <p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé</li> <li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li> <li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</li> </ul>   |
| Ud   | <p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé</li> <li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li> <li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface</li> </ul>   |





|            |   |
|------------|---|
|            | de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m <sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement  |
| <b>Ue</b>  | Non réglementé  |
| <b>Ueh</b> | Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif<br>Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 1 place de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li> <li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</li> </ul> |
| <b>Ui</b>  | Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues.   |
| <b>Ut</b>  | Les opérations devront prévoir sur le tènement de l'opération les capacités de stationnement suffisantes pour les activités présentes et prévues.   |

## U article 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### **3.1.1 Accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

En zone Uc et Ud un retrait minimal de 5m est exigé pour les accès.

#### **3.1.2 Voirie :**

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1,40m dégagée de tout obstacle.



De plus dans les zones Ub et Uc

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

### 3.2 Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones U :

#### 3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2 - Assainissement :

**Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le raccordement doit être conforme à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositifs internes de collecte des eaux usées et des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doivent être séparé même si le réseau est unitaire.

Le déversement des effluents autres que domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du code de santé publique.

Le déversement dans le réseau public d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit. Seules les eaux de lavage des bassins et des filtres des piscines sont admises.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

**Eaux pluviales :**

Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Il n'est admis aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. Un volume de stockage de 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> (dans la limite de 10 m<sup>3</sup>) sera mis en œuvre à l'échelle du projet.
- Infiltration obligatoire des pluies courantes (lame d'eau de 15 mm) au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement de l'ouvrage, un volume tampon de 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration obligatoire des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs dépourvus d'infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser



le dimensionnement du dispositif, un volume tampon supplémentaire (par rapport à la gestion des pluies courantes) de 6,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.

- Infiltration recommandée des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs équipés d'infrastructure séparative de collecte des eaux pluviales.
- Le recours à l'infiltration est toutefois proscrit dans les zones présentant des risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques avérés. Une dérogation à l'infiltration pourra alors être accordée par la collectivité compétente sous réserve des justificatifs nécessaires (une étude de sol notamment).
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle sera autorisé, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention et régulation du débit rejeté permettant une régulation à un débit de 5 l/s.ha (débit plancher de 2 l/s) pour une pluie de période de retour 30 ans. Pour les projets d'une emprise au sol ou d'une surface imperméable inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un volume de 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> avec un orifice de régulation de 20 mm sera mise en œuvre.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Rejet du débit de fuite préférentiellement vers le milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau, terrain riverain), sous réserve de l'obtention d'une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire ;
- À défaut, vers une infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la collectivité compétente. Celle-ci se réserve le droit de refuser le rejet si elle estime qu'il existe des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales notamment par le biais de l'infiltration
- Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement séparatifs ou unitaires est interdit.

Ces prescriptions sont cumulatives.

## Recommandations

- Maitrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux alternatifs ;
- Préservation des zones humides, haies, axes d'écoulement ;
- Rejet gravitaire des eaux pluviales (système de pompage à proscrire) ;
- Traitement qualitatif des eaux pluviales (pollution chronique):
- Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
- Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin de rétention/infiltration)
- Privilégier des ouvrages non étanches

## De plus dans les zones Ub et Uc :

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Il est aussi exigé des ouvrages de rétention commun à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou de l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.



### 3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



## TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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 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 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.

Le PLU distingue les zones AU suivantes

- La zone 1AUa1 à vocation principale d'hébergement ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- La zone 1AUa2 à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- La zone 1AUt à vocation principale touristique ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA comporte deux secteurs : 1AUa1 (dite sous le Carmel) et 1AUa2 (dite Les Mûriers) de prescriptions différentes

### 1AUa -article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | 1AUa1 | 1AUa2 |
|---|--|-------|-------|
| Habitation  | Logement   | X     | V     |
|   | Hébergement  | V     | V     |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail  | X     | X     |
|   | Restauration   | X     | X     |
|   | Commerce de gros   | X     | X     |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X     | X     |
|   | Hôtel  | X     | X     |
|   | Autres hébergements touristiques   | X     | X     |
|   | Cinéma   | V     | V     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V     | V     |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V     | V     |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | V     | V     |
|   | Salles d'art et de spectacles  | V     | V     |
|   | Équipements sportifs   | V     | V     |
|   | Autres équipements recevant du public  | V     | V     |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  | X     | X     |
|   | Exploitation forestière  | X     | X     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie  | X     | X     |
|   | Entrepôt   | X     | X     |
|   | Bureau   | V*4   | V*4   |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X     | X     |



## Autres usages

| Usages   | 1AUa1 | 1AUa2 |
|--|-------|-------|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X     | X     |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X     | X     |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X     | X     |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X     | X     |
| Les ICPE soumises à déclaration  | X     | X     |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | X     | X     |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions

**N°1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

**N°3 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant plus extension)

**N°4 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°5 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°6 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

**N°7 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existant et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

**N°8 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°9 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Ut considérée et sous réserve d'être implantées à moins de 50m de l'accueil existant (distance mesurée au nu extérieur des murs au point le plus rapproché des constructions).



## 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

### Mixité fonctionnelle

Non réglementé

### Mixité sociale

La zone 1AUa1 est réservée à des hébergements dédiés aux personnes âgées

La zone 1AUa 2 est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

## 1AUa - article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.2- Hauteur

##### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

##### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

##### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone  | Conditions de hauteur  |
|-------|--|
| 1AUa1 | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.  |
| 1AUa2 | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 10m à l'égout du toit. |





## 2-1-2 – implantation

### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

| Zone                 | Conditions d'implantation   |
|----------------------|---|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.<br><br>Le sens de la plus grande longueur des constructions ou du faitage des constructions contiguës ou mitoyennes seront dans le même sens. |

- Implantations par rapport aux limites séparatives

| Zone                 | Conditions d'implantation   |
|----------------------|---|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | Les constructions s'implantent : <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li><li>• Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li><li>• Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 4 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4 m au plus haut de la construction (3 m pour les toitures terrasses)</li></ul> |

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

| Zone                 | CES maximal autorisé |
|----------------------|----------------------|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | Non réglementé       |



- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

| Zone                 | Conditions d'implantations   |
|----------------------|--|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | <p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes</li> <li>- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Aux extensions limitées des constructions existantes.</li> </ul> |

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUa

#### Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 100% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

#### Les espaces communs

Pour les opérations à partir de 6 logements et/ou de 2 lots, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone                 | Conditions  |
|----------------------|---|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 100m <sup>2</sup> |



### **Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

## 2. 3 Stationnement

### **Dispositions spécifiques applicables par zone**

| Zone                 | Conditions   |
|----------------------|--|
| 1AUa1<br>et<br>1AUa2 | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé</li><li>• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés</li><li>• De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités et sécurisés pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement</li></ul> |

## 1AUa - article 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### **3.1.1 Accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les accès.

#### **3.1.2 Voirie :**

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



## 3.2 Desserte par les réseaux

### Dans toutes les zones 1AUa:

#### 3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le raccordement doit être conforme à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositifs internes de collecte des eaux usées et des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doivent être séparé même si le réseau est unitaire.

Le déversement des effluents autres que domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du code de santé publique.

Le déversement dans le réseau public d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit. Seules les eaux de lavage des bassins et des filtres des piscines sont admises.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

##### Eaux pluviales :

Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Il n'est admis aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. Un volume de stockage de  $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  (dans la limite de  $10 \text{ m}^3$ ) sera mis en œuvre à l'échelle du projet.
- Infiltration obligatoire des pluies courantes (lame d'eau de 15 mm) au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement de l'ouvrage, un volume tampon de  $1,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration obligatoire des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs dépourvus d'infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement du dispositif, un volume tampon supplémentaire (par rapport à la gestion des pluies courantes) de  $6,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration recommandée des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs équipés d'infrastructure séparative de collecte des eaux pluviales.



- Le recours à l'infiltration est toutefois proscrit dans les zones présentant des risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques avérés. Une dérogation à l'infiltration pourra alors être accordée par la collectivité compétente sous réserve des justificatifs nécessaires (une étude de sol notamment).
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle sera autorisé, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention et régulation du débit rejeté permettant une régulation à un débit de 5 l/s/ha (débit plancher de 2 l/s) pour une pluie de période de retour 30 ans. Pour les projets d'une emprise au sol ou d'une surface imperméable inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un volume de 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> avec un orifice de régulation de 20 mm sera mise en œuvre.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Rejet du débit de fuite préférentiellement vers le milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau, terrain riverain), sous réserve de l'obtention d'une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire ;
- À défaut, vers une infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la collectivité compétente. Celle-ci se réserve le droit de refuser le rejet si elle estime qu'il existe des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales notamment par le biais de l'infiltration
- Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement séparatifs ou unitaires est interdit.

Ces prescriptions sont cumulatives.

### Recommandations

- Maitrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux alternatifs ;
- Préservation des zones humides, haies, axes d'écoulement ;
- Rejet gravitaire des eaux pluviales (système de pompage à proscrire) ;
- Traitement qualitatif des eaux pluviales (pollution chronique):
- Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
- Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin de rétention/infiltration)
- Privilégier des ouvrages non étanches

### De plus dans toutes les zones 1AUa :

Pour toute opération de constructions, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions de la zone 1AUa considérée.

Il est aussi exigé des ouvrages de rétention commun à l'échelle de l'ensemble des constructions de la zone 1AUa considérée.

### 3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT

## 1AUt - article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | 1AUt |
|---|--|------|
| Habitation  | Logement   | X    |
|   | Hébergement  | X    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail  | X    |
|   | Restauration   | V    |
|   | Commerce de gros   | X    |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X    |
|   | Hôtel  | V    |
|   | Autres hébergements touristiques   | X    |
|   | Cinéma   | X    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X    |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V    |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X    |
|   | Salles d'art et de spectacles  | X    |
|   | Équipements sportifs   | X    |
|   | Autres équipements recevant du public  | X    |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole  | X    |
|   | Exploitation forestière  | X    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie  | X    |
|   | Entrepôt   | X    |
|   | Bureau   | X    |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X    |



## Autres usages

| Usages   | 1Aut |
|--|------|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X    |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X    |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X    |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X    |
| Les ICPE soumises à déclaration  | X    |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | X    |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions

**N°1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

**N°3 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant plus extension)

**N°4 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°5 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°6 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

**N°7 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existant et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

**N°8 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N°9 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Ut considérée et sous réserve d'être implantées à moins de 50m de l'accueil existant (distance mesurée au nu extérieur des murs au point le plus rapproché des constructions).



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

#### Mixité fonctionnelle

Non réglementé

#### Mixité sociale

Non réglementé

## 1AUt - article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.3- Hauteur

##### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

#### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUt

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur  |
|------|--|
| 1AUt | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 10m à l'égout du toit. |

### 2-1-2 – implantation

#### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUt

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.





Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| 1AUt | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |

- Implantations par rapport aux limites séparatives

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| 1AUt | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m des limites séparatives |

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

| Zone | CES maximal autorisé |
|------|----------------------|
| 1AUt | Non réglementé       |

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

| Zone | Conditions d'implantations |
|------|----------------------------|
| 1AUt | Non réglementé             |

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dispositions applicables à toutes les zones 1AUt

#### Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- À partir de 10 places créées il est exigé la plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 100% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

#### Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires d'agrément, devront être



végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions  |
|------|---|
| 1AUt | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface foncière de l'opération |

#### *Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :*

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

### 2.3 Stationnement

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions  |
|------|---|
| 1AUt | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Place par chambre d'hôtel</li> </ul> |

## 1AUt - article 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### 3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Un retrait minimal de 5m est exigé pour les accès.

#### 3.1.2 Voirie :

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

De plus pour les voies nouvelles des zones U il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.



## 3.2 Desserte par les réseaux

### Dans toutes les zones 1AUt:

#### 3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 3.2.2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le raccordement doit être conforme à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositifs internes de collecte des eaux usées et des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doivent être séparé même si le réseau est unitaire.

Le déversement des effluents autres que domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du code de santé publique.

Le déversement dans le réseau public d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit. Seules les eaux de lavage des bassins et des filtres des piscines sont admises.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

##### Eaux pluviales :

Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Il n'est admis aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. Un volume de stockage de  $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  (dans la limite de  $10 \text{ m}^3$ ) sera mis en œuvre à l'échelle du projet.
- Infiltration obligatoire des pluies courantes (lame d'eau de 15 mm) au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement de l'ouvrage, un volume tampon de  $1,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration obligatoire des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs dépourvus d'infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement du dispositif, un volume tampon supplémentaire (par rapport à la gestion des pluies courantes) de  $6,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration recommandée des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs équipés d'infrastructure séparative de collecte des eaux pluviales.



- Le recours à l'infiltration est toutefois proscrit dans les zones présentant des risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques avérés. Une dérogation à l'infiltration pourra alors être accordée par la collectivité compétente sous réserve des justificatifs nécessaires (une étude de sol notamment).
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle sera autorisé, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention et régulation du débit rejeté permettant une régulation à un débit de 5 l/s/ha (débit plancher de 2 l/s) pour une pluie de période de retour 30 ans. Pour les projets d'une emprise au sol ou d'une surface imperméable inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un volume de 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> avec un orifice de régulation de 20 mm sera mise en œuvre.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Rejet du débit de fuite préférentiellement vers le milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau, terrain riverain), sous réserve de l'obtention d'une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire ;
- À défaut, vers une infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la collectivité compétente. Celle-ci se réserve le droit de refuser le rejet si elle estime qu'il existe des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales notamment par le biais de l'infiltration
- Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement séparatifs ou unitaires est interdit.

Ces prescriptions sont cumulatives.

### Recommandations

- Maitrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux alternatifs ;
- Préservation des zones humides, haies, axes d'écoulement ;
- Rejet gravitaire des eaux pluviales (système de pompage à proscrire) ;
- Traitement qualitatif des eaux pluviales (pollution chronique):
- Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
- Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin de rétention/infiltration)
- Privilégier des ouvrages non étanches

### De plus dans toutes les zones 1AUt :

Pour toute opération de constructions, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions de la zone 1AUt considérée.

Il est aussi exigé des ouvrages de rétention commun à l'échelle de l'ensemble des constructions de la zone 1AUt considérée.

### 3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



## TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX 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.

Le PLU met en place deux types de zones :

- Une zone A constructibles pour les besoins économiques des exploitations
- Une zone Ap inconstructible pour des raisons paysagères et pour intégrer le corridor identifié par le SCOT



## A article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### Destinations et sous destinations :

| Destination  | Sous destination   | A    | Ap   |
|--|--|------|------|
| <b>Habitation</b>  | Logement   | V*10 | V*10 |
|  | Hébergement  | X    | X    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | X    | X    |
|  | Restauration   | X    | X    |
|  | Commerce de gros   | X    | X    |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X    | X    |
|  | Hôtel  | X    | X    |
|  | Autres hébergements touristiques   | X    | X    |
|  | Cinéma   | X    | X    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X    | X    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*16 | V*16 |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X    | X    |
|  | Salles d'art et de spectacles  | X    | X    |
|  | Équipements sportifs   | X    | X    |
|  | Autres équipements recevant du public  | X    | X    |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | V*12 | X    |
|  | Exploitation forestière  | V    | X    |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | X    | X    |
|  | Entrepôt   | X    | X    |
|  | Bureau   | X    | X    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | X    | X    |



## Autres usages

| Usages   | A    | Ap |
|--|------|----|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X    | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X    | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X    | X  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X    | X  |
| Les ICPE soumises à déclaration  | V*11 | X  |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | V*11 | X  |

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

### Conditions :

**N°10 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - o 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.



**N°11 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à l'activité agricole.

**N°12 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

**N°16 :** Les sous-destinations concernées sont autorisées 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

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

#### Mixité fonctionnelle

Non réglementé

#### Mixité sociale

Non réglementé

## A article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.4- Hauteur

##### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.





### Dispositions applicables à toutes les zones A

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur  |
|------|--|
| A    | La hauteur des nouvelles constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit<br>La hauteur des constructions agricoles est limitée à 15 m à l'égout du toit |
| Ap   | Les extensions des habitations existantes sont limitées à R+1+c et à 6m à l'égout du toit  |

### 2-1-2 – implantation

#### Dispositions applicables à toutes les zones A

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20m de la construction principale au point le plus éloigné de la construction

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| A    | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |
| Ap   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |



- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| A    | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives |
| Ap   | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives |

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

| Zone | CES maximal autorisé |
|------|----------------------|
| A    | Non réglementé       |
| Ap   | Non réglementé       |

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dispositions applicables à toutes les zones A

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### 2.3 Stationnement

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone    | Conditions  |
|---------|---|
| A et Ap | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> </ul> |

## A article 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### **3.1.1 Accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

#### **3.1.2 Voirie :**

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



## 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.2.2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le raccordement doit être conforme à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositifs internes de collecte des eaux usées et des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doivent être séparés même si le réseau est unitaire.

Le déversement des effluents autres que domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du code de santé publique.

Le déversement dans le réseau public d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit. Seules les eaux de lavage des bassins et des filtres des piscines sont admises.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

#### Eaux pluviales :

Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Il n'est admis aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. Un volume de stockage de  $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  (dans la limite de  $10 \text{ m}^3$ ) sera mis en œuvre à l'échelle du projet.
- Infiltration obligatoire des pluies courantes (lame d'eau de 15 mm) au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement de l'ouvrage, un volume tampon de  $1,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration obligatoire des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs dépourvus d'infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement du dispositif, un volume tampon supplémentaire (par rapport à la gestion des pluies courantes) de  $6,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration recommandée des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs équipés d'infrastructure séparative de collecte des eaux pluviales.
- Le recours à l'infiltration est toutefois proscrit dans les zones présentant des risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques avérés. Une dérogation à l'infiltration



pourra alors être accordée par la collectivité compétente sous réserve des justificatifs nécessaires (une étude de sol notamment).

- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle sera autorisé, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention et régulation du débit rejeté permettant une régulation à un débit de 5 l/s/ha (débit plancher de 2 l/s) pour une pluie de période de retour 30 ans. Pour les projets d'une emprise au sol ou d'une surface imperméable inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un volume de 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> avec un orifice de régulation de 20 mm sera mise en œuvre.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Rejet du débit de fuite préférentiellement vers le milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau, terrain riverain), sous réserve de l'obtention d'une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire ;
- À défaut, vers une infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la collectivité compétente. Celle-ci se réserve le droit de refuser le rejet si elle estime qu'il existe des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales notamment par le biais de l'infiltration
- Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement séparatifs ou unitaires est interdit.

Ces prescriptions sont cumulatives.

### Recommandations

- Maitrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux alternatifs ;
- Préservation des zones humides, haies, axes d'écoulement ;
- Rejet gravitaire des eaux pluviales (système de pompage à proscrire) ;
- Traitement qualitatif des eaux pluviales (pollution chronique):
- Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
- Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin de rétention/infiltration)
- Privilégier des ouvrages non étanches

### 3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.



## TITRE 7– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle es 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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone Nc correspondant au site d'activités culturelles situé hors zone urbaines
- Une zone Nl correspondants aux secteurs de valorisation des sites de loisirs dans les espaces naturels
- Une zone Np correspondant à l'ensemble du château et de son parc



## N article 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Destinations et sous destinations :

| Destination  | Sous destination   | N    | Nc   | Nl   | Np   |
|--|--|------|------|------|------|
| <b>Habitation</b>  | Logement   | V*13 | X    | X    | V*15 |
|  | Hébergement  | X    | V*14 | X    | V*15 |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail  | X    | X    | X    | X    |
|  | Restauration   | X    | X    | X    | V*15 |
|  | Commerce de gros   | X    | X    | X    | X    |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X    | X    | X    | X    |
|  | Hôtel  | X    | X    | X    | V*15 |
|  | Autres hébergements touristiques   | X    | X    | X    | V*15 |
|  | Cinéma   | X    | X    | X    | X    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X    | X    | X    | V*15 |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*16 | V*16 | V*16 | X    |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X    | X    | X    | X    |
|  | Salles d'art et de spectacles  | X    | X    | X    | X    |
|  | Équipements sportifs   | X    | X    | V    | X    |
|  | Autres équipements recevant du public  | X    | V*14 | X    | X    |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | X    | X    | X    | X    |
|  | Exploitation forestière  | X    | X    | X    | X    |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | X    | X    | X    | X    |
|  | Entrepôt   | X    | X    | X    | X    |
|  | Bureau   | X    | X    | X    | V*15 |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | X    | X    | X    | X    |



## Autres usages

| Usages   | N | Nc | NL | Np |
|--|---|----|----|----|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X | X  | X  | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X | X  | X  | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X | X  | X  | X  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X | X  | X  | X  |
| Les ICPE soumises à déclaration  | X | X  | X  | X  |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | X | X  | X  | X  |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions

**N°13** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
  - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
    - o 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
  - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin)

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

**N°14** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires aux activités culturelles, et sont limitées à :

- Une extension n'excédant pas 30% de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des constructions existantes.
- La création de locaux accessoires de la sous-destination concernée dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.



- Les constructions nouvelles de la sous-destination concernée dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par construction.

**N°15 :** La sous-destination concernée est autorisée uniquement par aménagement ou changement de destination des constructions existantes. De plus les annexes aux habitations sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher, au total des annexes sur la zone Np considérée.

**N°16 :** Les sous-destinations concernées sont autorisées 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

1-3 mixité fonctionnelle et sociale.

**Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

**Mixité sociale**

Non réglementé

## N article 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.5- Hauteur

**Définition :**

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

### Dispositions applicables à toutes les zones N

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.





### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur  |
|------|--|
| N    | La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit  |
| Nc   | La hauteur constructions autorisées est limitée à la hauteur la plus élevée du bâti existant dans la zone Nc considérée. |
| Nl   | La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit  |
| Np   | Non concerné : pas de nouvelles constructions en dehors des annexes  |

### 2-1-2 – implantation

#### Dispositions applicables à toutes les zones N

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3 m. Les implantations des petites volumétries ne sont pas réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles doivent toutefois être situées à moins de 20m de la construction principale au point le plus éloigné de la construction.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| N    | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |
| Nc   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |
| Nl   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |
| Np   | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |



- Implantations par rapport aux limites séparatives

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| N    | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. |
| Nc   | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives                                 |
| NL   | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives                                 |
| Np   | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives                                 |

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

| Zone | CES maximal autorisé |
|------|----------------------|
| N    | Non réglementé       |
| Nc   | Non réglementé       |
| NL   | Non réglementé       |
| Np   | Non réglementé       |

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dispositions applicables à toutes les zones N

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### 2.3 Stationnement

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone                 | Conditions   |
|----------------------|--|
| N,<br>Nc<br>NL<br>Np | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour toute création d'hébergement par construction neuve, réhabilitation ou changement de destination, au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés.</li> </ul> |

## N article 3 Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### 3.1.1 Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la



moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

### **3.1.2 Voirie :**

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

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **3.2.2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le raccordement doit être conforme à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositifs internes de collecte des eaux usées et des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doivent être séparé même si le réseau est unitaire.

Le déversement des effluents autres que domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du code de santé publique.

Le déversement dans le réseau public d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit. Seules les eaux de lavage des bassins et des filtres des piscines sont admises.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

#### **Eaux pluviales :**

Les prescriptions suivantes doivent être mises en œuvre :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Il n'est admis aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. Un volume de stockage de 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> (dans la limite de 10 m<sup>3</sup>) sera mis en œuvre à l'échelle du projet.
- Infiltration obligatoire des pluies courantes (lame d'eau de 15 mm) au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement de l'ouvrage, un volume tampon de 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.
- Infiltration obligatoire des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs



dépourvus d'infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, au sein du tènement objet de l'opération d'urbanisation. À défaut de fournir une étude de sols visant à optimiser le dimensionnement du dispositif, un volume tampon supplémentaire (par rapport à la gestion des pluies courantes) de 6,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> sera mis en œuvre à l'échelle du projet pour gérer les eaux pluviales.

- Infiltration recommandée des pluies exceptionnelles (période de retour 30 ans) sur les secteurs équipés d'infrastructure séparative de collecte des eaux pluviales.
- Le recours à l'infiltration est toutefois proscrit dans les zones présentant des risques sanitaires, environnementaux et/ou géologiques avérés. Une dérogation à l'infiltration pourra alors être accordée par la collectivité compétente sous réserve des justificatifs nécessaires (une étude de sol notamment).
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle sera autorisé, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention et régulation du débit rejeté permettant une régulation à un débit de 5 l/s/ha (débit plancher de 2 l/s) pour une pluie de période de retour 30 ans. Pour les projets d'une emprise au sol ou d'une surface imperméable inférieure à 500 m<sup>2</sup>, un volume de 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> avec un orifice de régulation de 20 mm sera mise en œuvre.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Rejet du débit de fuite préférentiellement vers le milieu superficiel naturel (fossé, talweg, ruisseau, terrain riverain), sous réserve de l'obtention d'une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de cet exutoire ;
- À défaut, vers une infrastructure de collecte séparative des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la collectivité compétente. Celle-ci se réserve le droit de refuser le rejet si elle estime qu'il existe des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales notamment par le biais de l'infiltration
- Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement séparatifs ou unitaires est interdit.

Ces prescriptions sont cumulatives.

### Recommandations

- Maitrise de l'imperméabilisation par l'utilisation de matériaux alternatifs ;
- Préservation des zones humides, haies, axes d'écoulement ;
- Rejet gravitaire des eaux pluviales (système de pompage à proscrire) ;
- Traitement qualitatif des eaux pluviales (pollution chronique):
- Privilégier une collecte aérienne des eaux pluviales ;
- Recourir à des ouvrages favorisant la décantation (bassin de rétention/infiltration)
- Privilégier des ouvrages non étanches

### 3.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.



# ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

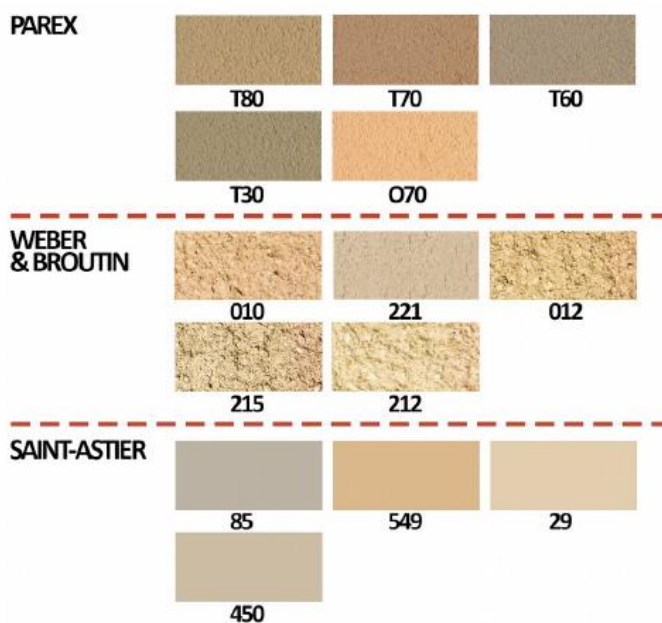
## Nuanciers Dans les zones Ua, Ueh et Ub :

### Enduits :

Les enduits de façade devront être réalisés dans les tonalités des pisés locaux, de tons beige-ocré neutres.

Références indicatives :

- Parex : T80, T70, T60, T30, O70
- Weber et Broutin : 010,221,012,215,212
- Saint Astier : 85,549,29,450



### Bardages

Seuls les bardages bois naturel (composite exclu) sont autorisés. En façade le bardage doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.



## Menuiseries

Les menuiseries devront être choisies dans une teinte neutre à l'exception du blanc, du noir, du gris anthracite. Elles peuvent être par exemple, dans les tons gris clair ou moyen, gris bleu, gris vert, mastic, ocre, bordeaux. Les lasures et vernis teintés sont proscrits.

Références indicatives :

RAL 1001, 1019, 3005,  
6013, 7004, 7006, 7031,  
7037, 7039, 8011, 8025



## Occultations

Les occultations sont à peindre ou à choisir dans un ton en harmonie avec les menuiseries extérieures une teinte neutre à l'exception du blanc, du noir, du gris anthracite ou des imitations de bois..

Références indicatives :

NCS 2020-Y60R, NCS 4010-Y90R, NCS  
7020-R10B, NCS 8005-Y20R, NCS  
5502-B, NCS 6020-G90Y, NCS 7502-G,  
NCS 7005-B20G, NCS 3020-Y20R, NCS  
7020-Y90R, NCS 7020-Y70R.



## Nuanciers dans les autres zones

### Enduits :

L'utilisation du nuancier

Le nuancier communal doit aider et orienter l'utilisateur dans son choix lors d'une réhabilitation, d'une rénovation ou d'une construction. Les demandes de permis de construire, déclarations préalables et autres autorisations d'urbanisme doivent se référer au nuancier.

Seul le nuancier déposé en mairie permet de rendre compte exactement des couleurs.

Le nuancier général s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Pourquoi des références Parexlanko dans le nuancier communal ?

Les couleurs proposées sont celles du nuancier Parexlanko. En aucune façon, le nuancier communal n'oblige au recours systématique à ce fournisseur. Il indique une nuance de couleurs que vous pouvez rapprocher du nuancier de votre choix grâce au code NCS (*Natural Color System*®).

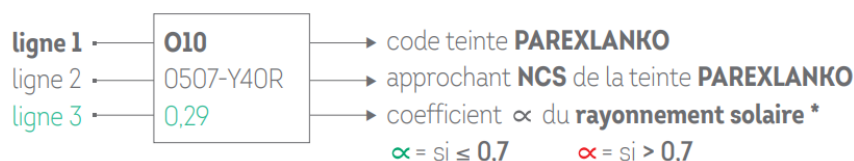
Attention, ces couleurs peuvent être perçues différemment selon le support (écran, papier, etc).

Référence Parexlanko : consultez les nuances sur le site <https://www.parexlanko.com/fr/couleurs-enduits>

*Des références similaires d'enduits teintés existent sur d'autres marques que celles-citées (ex : Weber).*

Légende du nuancier

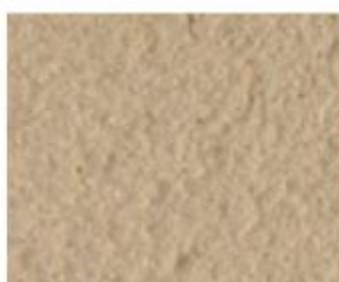
Le nuancier du règlement écrit reprend la légende utilisée par Parexlanko :



Liste des teintes autorisées



**J10**  
1020-Y30R  
0,37



**J20**  
0907-Y10R  
0,30



**J30**  
0515-Y20R  
0,41





**J40**  
1010-Y20R  
0,31



**J50**  
1020-Y20R  
0,33



**O10**  
0507-Y40R  
0,29



**O30**  
0505-Y50R  
0,28



**O40**  
1015-Y30R  
0,41



**O70**  
2020-Y30R  
0,48



**T20**  
0507-Y40R  
0,30



**T10**  
1505-Y60R  
0,45



**T40**  
0907-Y50R  
0,33







**T50**  
1010-Y30R  
0,35



**T80**  
1510-Y20R  
0,44



**T90**  
1510-Y40R  
0,43



**G20**  
1005-Y20R  
0,27



**V10**  
1005-Y10R  
0,41

## Bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Bardages bois :

En façade le bardage doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.



**Pré-grisé**



**Rétifié**



**Lasure teintée**



- Bardages composites ou métalliques

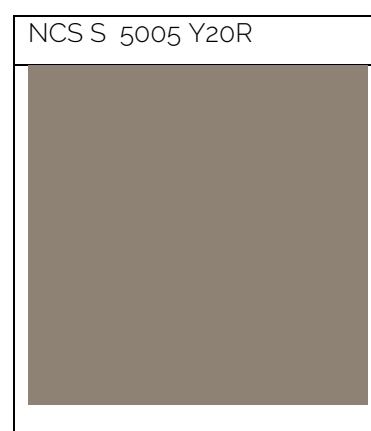
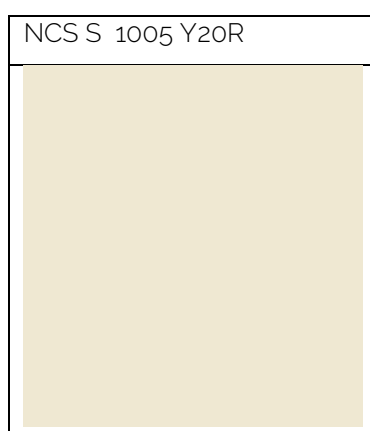
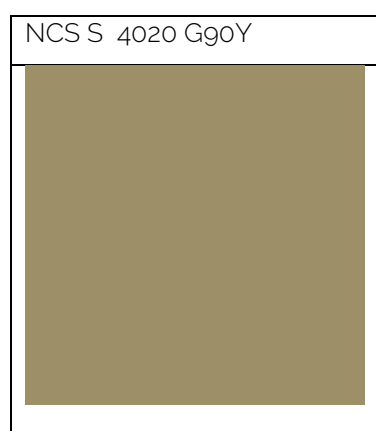
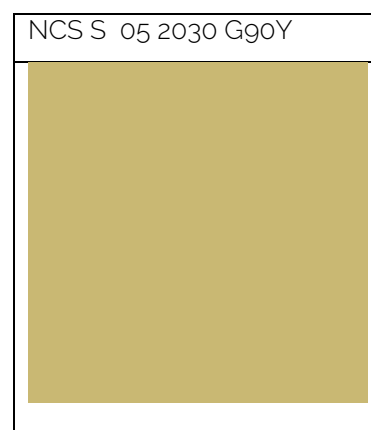
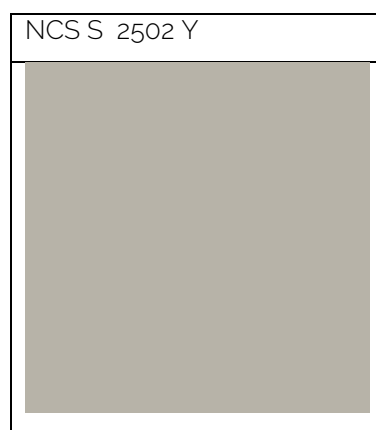
Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

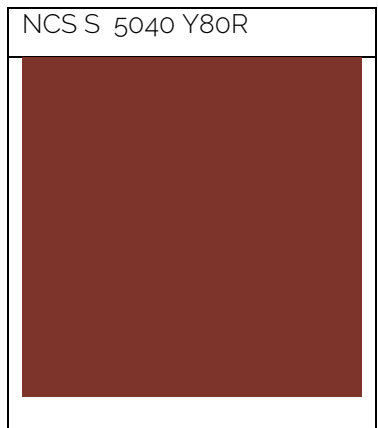
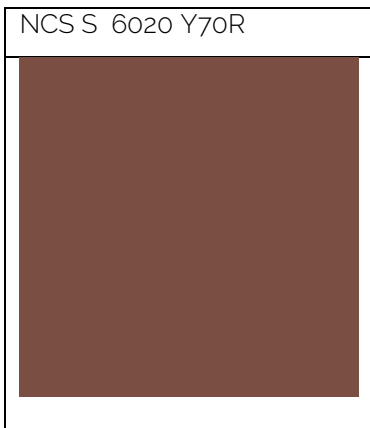
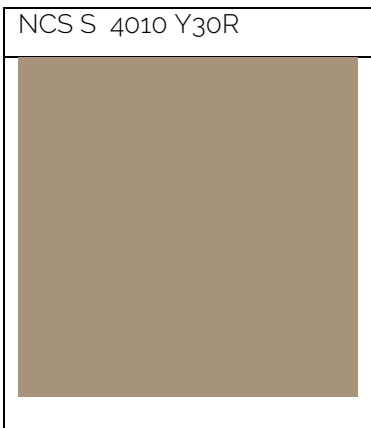
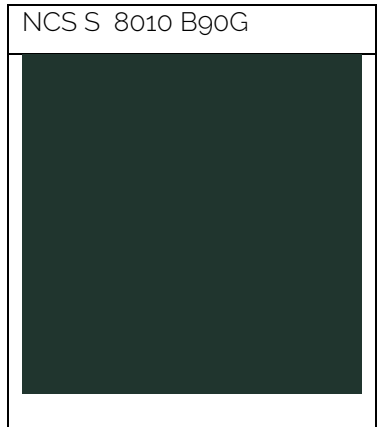
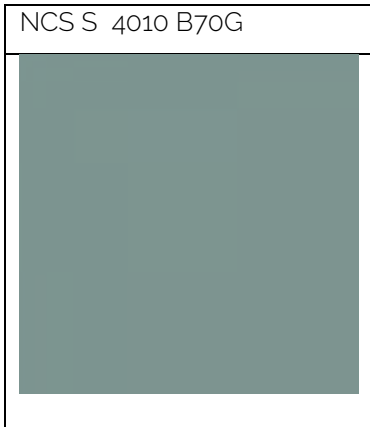
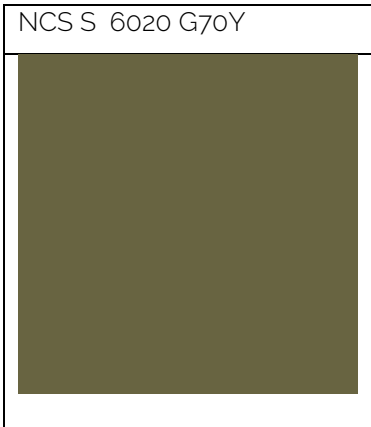
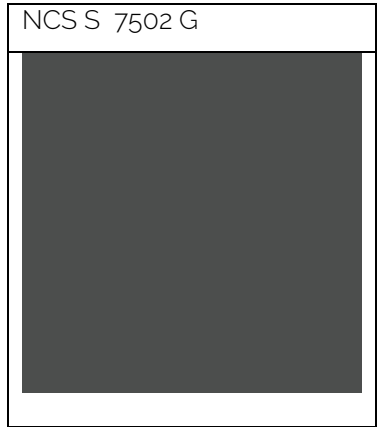
- gris clair
- gris moyen
- brun moyen
- taupe



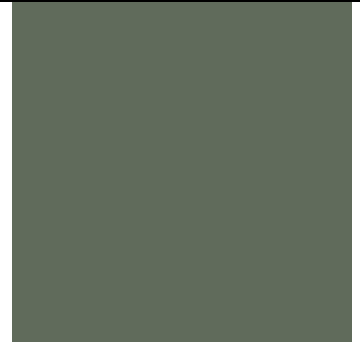
### Menuiseries

Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes. Il indique une nuance de couleurs que vous pouvez rapprocher du nuancier de votre choix grâce au code NCS (*Natural Color System*®©).





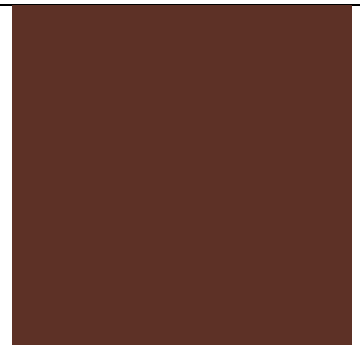
NCS S 6010 G30Y



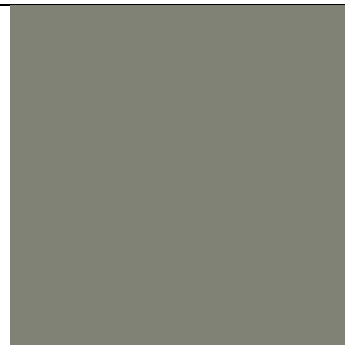
NCS S 8005 Y20R



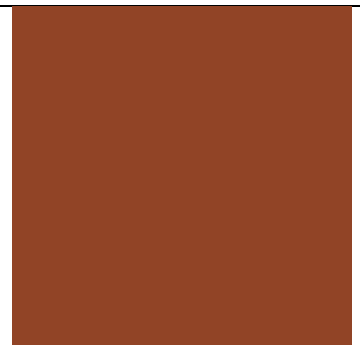
NCS S 7020 Y70R



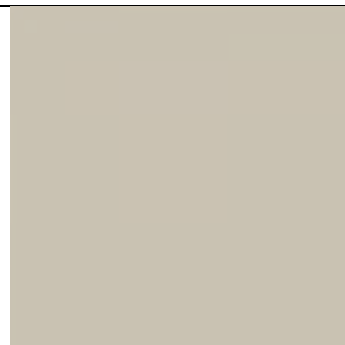
NCS S 5005 G50Y



NCS S 4550 Y60R



NCS S 2005-Y20R



## Occultations

Les occultations sont à peindre ou à choisir dans un ton en harmonie avec les menuiseries extérieures une teinte neutre à l'exception du blanc, du noir, du gris anthracite ou des imitations de bois..

Références indicatives :

NCS 2020-Y60R, NCS 4010-Y90R, NCS 7020-R10B, NCS 8005-Y20R, NCS 5502-B, NCS 6020-G90Y, NCS 7502-G, NCS 7005-B20G, NCS 3020-Y20R, NCS 7020-Y90R, NCS 7020-Y70R.

